

Geschäftsanweisung des Landkreises Hildesheim zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 - 3 SGB II (Stand: 01.01.2022)

Änderungen gegenüber der aktuell gültigen Geschäftsanweisung

Das SGB II – und hier auch die Regelungen zu den Leistungen in der Zuständigkeit des Landkreises – hat sich in den letzten Jahren durch gesetzliche Neuregelungen und höchstrichterlicher Entscheidungen ständig verändert bzw. weiterentwickelt.

Der Landkreis Hildesheim hat die jeweils gültige Rechtslage in seinen Geschäftsanweisungen aufzunehmen und zu den bekannten Stichtagen zu aktualisieren.

Damit die Anwendung der Geschäftsanweisung insbesondere für die Sachbearbeitung eine übersichtliche Unterstützung in der täglichen Fallbearbeitung bleibt, werden wesentliche (gesetzliche, höchstrichterliche Rechtsprechung) und allgemeine Änderungen (in Kurzform) jeder neuen Geschäftsanweisung vorangestellt und auf die entsprechende Ziffer der Geschäftsanweisung verwiesen.

Wesentliche Änderungen:

- Ziffer 2.4.3 Weitere Annexkosten (Avalprovision auf eine Mietkautionsbürgschaft)
- Ziffer 9.5.1 Heizkosten, die als monatliche Vorauszahlung an den Vermieter / Energieversorger zu leisten sind und deren Festsetzung nicht auf Grundlage des Vorjahresverbrauches erfolgt (Anpassung der Werte an den Heizspiegel 2021)
- Ziffer 9.5.2 Jahresabrechnung der Vorauszahlung an den Vermieter/Energieversorger (Anpassung der Werte an den Heizspiegel 2021)
- Ziffer 9.6 Gewährung von vorrätig zu beschaffenden, lagerbaren, der leistungsberechtigten Person individuell zuordnungsfähigen Brennstoffen (Anpassung der Werte an den Heizspiegel 2021)
- Ziffer 16 Änderungsverzeichnis (Neu)

Allgemeine Änderungen:

- Ziffer 6.1 Zulässige Wohnfläche (Aktualisierung Hyperlinks)
- Ziffer 9.6 Gewährung von vorrätig zu beschaffenden, lagerbaren, der leistungsberechtigten Person individuell zuordnungsfähigen Brennstoffen (Aktualisierung der Anbieter von lagerbaren Brennstoffen)
- Ziffer 9.7.1 Besonderheit bei der Heizenergieart Strom (Einfügung Nachtspeicherheizung, Wärmepumpenheizung)
- Ziffer 9.8 Maßnahmen zur Senkung der Heizkosten (Beta-Version des smarten Heizkostenrechners bei Co2online)
- Ziffer 13.1 Nachweise durch die leistungsberechtigte Person (Aktualisierung der Hyperlinks)
- Ziffer 13.2 Dokumentationspflichten (Klarstellung welche Nachweise zur Leistungsakte genommen werden müssen)

Neue sowie Änderungen in den bisherigen Anlagen:

- Anlage 1..... Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Heizung (Zeitraum 01.01.2009 – aktuell), Anteile für Warmwasser und Kochfeuerung (Zeitraum 01.01.2005 – 31.12.2010) sowie Mehrbedarfe für dezentrale Warmwasserbereitung nach § 21 Abs. 7 SGB II (Zeitraum 01.01.2011 – aktuell) (Anpassung der Werte an den Heizspiegel 2021 und der Regelbedarfsstufen-Fortschreibungsverordnung 2022)
- Anlage 2a..... Bescheinigung gemieteter Wohnraum (Information DSGVO eingefügt)
- Anlage 3d..... Arbeitshilfe und Berechnungstabelle Vorauszahlung Heizung (Anpassung der Werte an den Heizspiegel 2021)
- Anlage 3g..... Aufforderung Senkung HK (Anpassung der Werte an den Heizspiegel 2021)
- Anlage 3k..... Beschränkung der KdU nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II (Anpassung der Rechtsbehelfsbelehrung)
- Anlage 4a..... Arbeitshilfe und Berechnungstabelle Jahresabrechnung Betriebs- und Heizkosten Instandhaltung Eigenheim (Anpassung der Werte an den Heizspiegel 2021)
- Anlage 4c..... VA Entscheidung Betriebskostenabrechnung (Anpassung der Rechtsbehelfsbelehrung)
- Anlage 4d..... VA Ablehnung Betriebskostenabrechnung (Anpassung der Rechtsbehelfsbelehrung)
- Anlage 4e..... VA Guthaben aus Betriebskostenabrechnung (Anpassung der Rechtsbehelfsbelehrung)
- Anlage 4f..... VA Entscheidung Instandhaltung Eigenheim (Anpassung der Rechtsbehelfsbelehrung)
- Anlage 4g..... VA Entscheidung Instandhaltung Eigenheim Darlehen (Anpassung der Rechtsbehelfsbelehrung)
- Anlage 4h..... VA Ablehnung nicht unabweisbarer Instandhaltung Eigenheim (Anpassung der Rechtsbehelfsbelehrung)
- Anlage 4i..... VA Ablehnung Instandhaltung Eigenheim wg unangemessener KdU (Anpassung der Rechtsbehelfsbelehrung)
- Anlage 4j..... VA Ablehnung Thermenwartung (Anpassung der Rechtsbehelfsbelehrung)
- Anlage 5a..... Arbeitshilfe und Berechnungstabelle lagerbare Brennstoffe (Anpassung der Werte an den Heizspiegel 2021)
- Anlage 5b..... Arbeitshilfe und Berechnungstabelle lagerbare Brennstoffe inkl. Warmwasser (Anpassung der Werte an den Heizspiegel 2021)
- Anlage 5d..... VA Gewährung lagerbare Brennstoffe Gutschein (Anpassung der Rechtsbehelfsbelehrung)
- Anlage 5g..... VA Gewährung lagerbare Brennstoffe mehrere Brennstoffarten Gutschein (Anpassung der Rechtsbehelfsbelehrung)
- Anlage 5i..... VA Ablehnung lagerbare Brennstoffe wg. nicht nachgewiesenem Bedarf (Anpassung der Rechtsbehelfsbelehrung)
- Anlage 5j..... VA Ablehnung lagerbare Brennstoffe wg. bereits angemessener Menge (Anpassung der Rechtsbehelfsbelehrung)
- Anlage 5k..... VA Ablehnung lagerbare Brennstoffe kein Anspruch (Anpassung der Rechtsbehelfsbelehrung)
- Anlage 6a..... Einverständniserklärung bei Instandhaltung und Reparatur Eigenheim (Anpassung DSGVO Behördenleitung)
- Anlage 6b..... Einverständniserklärung Pflegesachverständiger (Anpassung DSGVO Behördenleitung)
- Anlage 7a..... Beratungsschein und Erklärung der Kostenübernahme für einen Jahresbeitrag einschließlich Aufnahmegebühr beim Mieterbund Leinetal bzw. Mieterverein Hildesheim e.V. (Anpassung DSGVO Behördenleitung)

- Anlage 7b..... Anschreiben Verlängerung Beratungsschein (neu)
Anlage 9c Einverständniserklärung zur Weitergabe von Daten des Amtes für Migration
und Integration (Anpassung DSGVO Behördenleitung)

Beteiligung- und Abstimmungsverfahren:

Bei der Ausgestaltung von Geschäftsanweisungen nach § 22 SGB II werden die hiesigen Ämter 403 - Amt für Soziales und Senior*innen -, 407 - Amt für Familie -, 908 - Rechtsamt - und 913 - Amt für Migration, Integration und Demographie - und die Stadt Hildesheim sowie das Jobcenter Hildesheim beteiligt. Auch sind die in den Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e. V. zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung angeführten Kriterien und Anregungen eingeflossen.

Die Datengrundlage des hiesigen Konzeptes zur Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II im Landkreis Hildesheim (grundsicherungsrelevanter Mietspiegel) wurde sachverständlich beurteilt. Diesbezüglich wird auf das Gutachten des Herrn Dr. Christian v. Mallotki, Institut Wohnen und Umwelt GmbH, „Gutachten zur sachverständigen Überprüfung des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels des Landkreises Hildesheim“ verwiesen. Das Konzept zur Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II im Landkreis Hildesheim (grundsicherungsrelevanter Mietspiegel), sowie die vorgenannten Gutachten sind auf der hiesigen Internetpräsenz abrufbar¹.

Die Wohnungsmarktdaten/Mietangebote im Gebiet des Landkreises Hildesheim werden danach laufend erhoben, dokumentiert und aktualisiert. Die Auswertung der Daten hinsichtlich der quadratmeterbezogenen Kaltmiete und Betriebskosten erfolgt in halbjährlichen Abständen. Eine Anpassung der unter Ziffer 6.3. genannten Richtwerte erfolgt jährlich zum 01.Juli.

Der Agentur für Arbeit Hildesheim wurde die Geschäftsanweisung vor Inkrafttreten übermittelt.

Diese Geschäftsanweisung wurde auf Grundlage des Sozialgesetzbuch (II) – Grundsicherung für Arbeitssuchende – erstellt. Rechtskreisbezogene Besonderheiten des SGB XII und AsylbLG sind in eigener Zuständigkeit zu regeln.

Rechtslage

**(Bekanntmachung vom 13. Mai 2011 (BGBl. I S. 850, S. 2094),
zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. November 2021 (BGBl. I S. 4906) geändert:**

§ 22 Abs. 1 SGB II

¹Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. ²Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt. ³Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. ⁴Eine Absenkung der nach Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

¹ [Konzept](#) zur Ermittlung der aktuellen örtlichen Wohnraummietspiegeln im Landkreis Hildesheim – grundsicherungsrelevanter Mietspiegel –

§ 22 Abs. 1a SGB II
(weggefallen)

§ 22 Abs. 2 SGB II

Als Bedarf für die Unterkunft werden auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 12 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft nach Satz 1, kann der kommunale Träger zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbringen, das dinglich gesichert werden soll.

§ 22 Abs. 3 SGB II

Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben außer Betracht.

§ 67 Abs. 1 SGB II

Leistungen für Bewilligungszeiträume, die in der Zeit vom 1. März 2020 bis zum 31. März 2022 beginnen, werden nach Maßgabe der Absätze 2 bis 4 erbracht.

§ 67 Abs. 3 SGB II

§ 22 Absatz 1 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung für die Dauer von sechs Monaten als angemessen gelten. Nach Ablauf des Zeitraums nach Satz 1 ist § 22 Absatz 1 Satz 3 mit der Maßgabe anzuwenden, dass der Zeitraum nach Satz 1 nicht auf die in § 22 Absatz 1 Satz 3 genannte Frist anzurechnen ist. Satz 1 gilt nicht in den Fällen, in denen im vorangegangenen Bewilligungszeitraum die angemessenen und nicht die tatsächlichen Aufwendungen als Bedarf anerkannt wurden.

§ 67 Abs. 4 SGB II

Sofern über die Leistungen nach § 41a Absatz 1 Satz 1 vorläufig zu entscheiden ist, ist über den Anspruch auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts abweichend von § 41 Absatz 3 Satz 1 und 2 für sechs Monate zu entscheiden. In den Fällen des Satzes 1 entscheiden die Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende für Bewilligungszeiträume, die bis zum 31. März 2021 begonnen haben, abweichend von § 41a Absatz 3 nur auf Antrag abschließend über den monatlichen Leistungsanspruch.

§ 67 Abs. 5 SGB II

Die Bundesregierung wird ermächtigt, den in Absatz 1 genannten Zeitraum durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates längstens bis zum 31. Dezember 2022 zu verlängern.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung	14
1.1 Mischfälle	14
1.2 Verhältnis zwischen Vermieter, Mieter und Behörde.....	14
1.3 Möglichkeiten zur Deckung des Unterkunftsbedarfs.....	14
2. Übernahmefähige Unterkunfts-kosten	15
2.1 „Irreguläre“ Unterkünfte.....	15
2.2 Vereinbarte Miete	15
2.2.1 Kaltmiete	15
2.2.2 Bruttomiete	15
2.2.3 Mietminderung.....	15
2.3 Betriebskosten.....	16
2.4 Sonstige Kosten aus dem Mietverhältnis	19
2.4.1 Kosten für Reparaturen, Entrümpelung.....	19
2.4.2 Aufwendungen für Leistungen oder Ausstattungsmerkmale	19
2.4.3 Weitere Annexkosten.....	19
3. Besondere Mietverhältnisse	20
3.1 Untermietverhältnis/Wohngemeinschaft.....	20
3.2 Mietverhältnisse zwischen Verwandten	20
3.3 Gewerblich/freiberuflich genutzter Wohnraum	21
3.4 Staffelmietverträge	21
3.5 Nutzungsentgelte/besondere Wohnformen.....	22
3.6 Nutzung des Wohnraums von mehreren Personen, die keine Bedarfsgemeinschaft bilden.....	23
4. Kosten für Haus- und Wohneigentum.....	23
4.1 Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwand	23
4.2 Ermittlung des Bedarfs für Unterkunft und Heizung.....	25
4.3 Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur.....	25
5. Zuwendungen Dritter / Einnahmen aus dem Mietverhältnis	26
6. Abstrakte Angemessenheit der Unterkunft	26
6.1 Zulässige Wohnfläche.....	27
6.2 Bestimmung des Richtwertes.....	27
6.2.1 Energetisch sanierter Wohnraum	27
6.3 Richtwerte für die abstrakte Angemessenheit der Unterkunfts-kosten	28
6.4 Konkrete Angemessenheit	30
6.4.1 Abweichender Wohnflächenbedarf	30
6.4.1.1 Ausübung Umgangsrecht	30
6.4.1.2 Krankheit/Behinderung	31

6.4.1.3	Absehbare Änderung der Personenzahl.....	32
6.4.1.4	Alleinerziehende.....	32
6.4.1.5	Bestandsschutz.....	32
6.5	Maßnahmen zur Senkung der Unterkunftskosten.....	33
6.6	Unzumutbarkeit eines Umzuges	33
6.6.1	Krankheit/Behinderung.....	33
6.6.2	Belange von Eltern und Kindern.....	34
6.6.3	Belange von Alleinerziehenden.....	34
6.6.4	Wirtschaftlichkeitsprüfung des Umzuges.....	35
6.7	Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten (Kostensenkungsverfahren)	35
6.8	Absenkung der Aufwendungen auf die angemessenen Kosten.....	35
6.8.1	Leistungsunterbrechung bei Absenkung der Aufwendungen auf die angemessenen Kosten	36
7.	Nicht erforderlicher Wohnungswechsel eines SGB II-Leistungsberechtigten.....	36
7.2	Nicht erforderlicher Wohnungswechsel innerhalb einer Region.....	37
7.3	Nicht erforderlicher Wohnungswechsel Regionsübergreifend.....	37
8.	Warmwasserversorgung	38
8.1	Dezentrale Warmwasserversorgung	38
8.2	Zentrale Warmwasserversorgung	38
9.	Übernahmefähige Leistungen für Heizung.....	39
9.1	Energieverbrauchskosten der Heizkosten.....	39
9.2	Betriebskosten der Heizkosten	40
9.3	Anteile für Kochfeuerung/Haushaltsenergie.....	40
9.4	Energieträger (Brennstoffe) zur Erzeugung von Heizenergie.....	41
9.5	Abstrakte Angemessenheit der Heizkosten	41
9.5.1	Heizkosten, die als monatliche Vorauszahlung an den Vermieter / Energieversorger zu leisten sind und deren Festsetzung nicht auf Grundlage des Vorjahresverbrauches erfolgt	43
9.5.2	Jahresabrechnung der Vorauszahlung an den Vermieter/Energieversorger.....	44
9.6	Gewährung von vorrätig zu beschaffenden, lagerbaren, der leistungsberechtigten Person individuell zuordnungsfähigen Brennstoffen	44
9.6.1	Personen, die im Leistungsbezug stehen	46
9.6.2	Personen, die nicht im Leistungsbezug stehen	46
9.7	Konkrete Angemessenheit	47
9.7.1	Besonderheit bei der Heizenergieart Strom	47
9.8	Maßnahmen zur Senkung der Heizkosten	47
9.9	Aufforderung zur Senkung der Heizkosten (Kostensenkungsverfahren).....	48
9.9.1	Bei vorhandenem Energieausweis	48
9.9.2	Bei nicht vorhandenem Energieausweis	48
9.10	Absenkung der Aufwendungen auf die angemessenen Kosten.....	48

10.	Jährliche Heiz- und Betriebskostenabrechnung.....	49
10.1	Allgemeines	49
10.1.1	Formell ordnungsgemäße Abrechnung.....	49
10.1.2	Zuständigkeit	49
10.1.3	Abgrenzung zu Schulden	49
10.1.4	Schlussrechnung für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft.....	50
10.1.5	Getrennte Betrachtung der Betriebs- und Heizkosten	50
10.2	Betriebskostennachzahlung	50
10.2.1	Durchgehender Leistungsbezug innerhalb des Abrechnungszeitraums	50
10.2.2	Kein durchgehender Leistungsbezug innerhalb des Abrechnungszeitraums	51
10.3	Heizkostennachzahlung.....	51
10.3.1	Heizkostenabrechnung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung durch den Vermieter.....	51
10.3.2	Heizkostenabrechnung durch den Energieversorger	52
10.3.3	Angemessenheitsprüfung der Jahresrechnung für die Heizung	52
10.3.3.1	Abrechnung nach erfolgtem Kostensenkungsverfahren	52
10.3.3.2	Berechnung der Vorauszahlung nach erfolgten Kostensenkungsverfahren	53
11.	Heizkosten- / Betriebskostenguthaben bzw. Rückzahlungen	53
12.	Zusammenarbeit mit dem Mieterbund Leinetal und dem Mieterverein Hildesheim e.V. (Mietervereinigungen)	53
12.1	Mietrechtlicher Beratungsbedarf.....	54
13.	Nachweise durch die leistungsberechtigte Person, Dokumentationspflichten und Qualitätssicherung.....	54
13.1	Nachweise durch die leistungsberechtigte Person	54
13.2	Dokumentationspflichten.....	55
13.3	Qualitätssicherung.....	56
14.	Vereinfachtes Verfahren für den Zugang zu sozialer Sicherung aus Anlass der COVID-19- Pandemie nach § 67 SGB II sowie weiterer Regelungen in diesem Zusammenhang.....	56
15.	Inkrafttreten und Schlussbestimmungen.....	58
16.	Änderungsverzeichnis	59

Stichwortverzeichnis

Abgrenzung zu Schulden	49	Mietbescheinigung.....	55
Ablauf Kostensenkungsfrist	35, 48	Mietvertrag	55
Abschlagsplan Energieversorger	39, 43	Sachleistung	55
Abschlagszahlungen	39, 43	Wohnungseigentum.....	55
Abschluss Mietvertrag kurz vor Beginn des Leistungsbezuges	35	Durchgehender Leistungsbezug.....	50
Abschreibungen	24	Einlagerungskosten für persönliche Habe	23
Absehbare Änderung der Personenzahl	32	Einstellplatz	19
Abstrakt angemessene Heizkosten	41	Einzelheizung	43, 44
Abstrakt angemessene Unterkunftskosten	26	Endenergiebedarf	27
Abweichender Wohnflächenbedarf.....	30	Endenergieverbrauch.....	27
ALLEGRO	56	Energetische Sanierung.....	27
Alleinerziehende	32	Energieausweis nicht vorhanden	48
Allgemeines.....	14	Energieausweis vorhanden	48
Angemessenheit der Jahresrechnung.....	52	Energieträger	41, 42
Angemessenheit Heizenergie nach Senkungsverfahren....	52	Energieverbrauchskennwert.....	27
Angemessenheit nach Senkungsverfahren	50	Energieverbrauchskosten	39
Annexkosten	19	Entrümpelung	19
Anteil Haushaltsenergie bei Stromheizung.....	47	Entwässerung.....	16
Aufrechnung Nachzahlung/Guthaben	50	Erbbau-/Erbpacht als Betriebskosten	16
Aufzug	16	Erbbauzins.....	23
Ausgaben für Um- und Ausbauten.....	24	Ermittlung des Bedarfs bei Eigenheim	25
Ausübung Umgangsrecht.....	30	ERP	56
temporäre Bedarfsgemeinschaft	30	Erstellung Energieausweis	25
Avalprovision	20	Etagenheizung.....	42
Bankentgelt als Betriebskosten	16	Familiennachzug	32
bauliche Mängel.....	15	Fassadenreinigung als Betriebskosten	16
Bauwagen	14	Fehlende Unterkunftsalternative.....	36
Beheizte	44	Feuerlöscher	18
Beheizte Gebäudefläche	43	Formell ordnungsgemäße Abrechnung	49
Beheizung mit Strom.....	47	Formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung	50
Belange von Alleinerziehenden	34	Garage.....	19
Belange von Eltern und Kindern	34	Garage als Betriebskosten	16
Beleuchtung	17	Garage gesonderter Mietvertrag	19
Berücksichtigte Kosten Heizspiegel	43	Gartenbenutzung als Betriebskosten.....	16
Berücksichtigter	44	Gartennutzung	19
Beschädigungen an der Mietsache	19	Gartennutzung gesonderter Mietvertrag	19
Beschaffungskosten	46	Gartenpflege	17, 25
Beschaffungskosten für Brennstoffe	40	Gastankmiete als Betriebskosten	16
Bestandsschutz	32	Gebäudehaftpflichtversicherung	24
Bestimmung Richtwert Unterkunft.....	27	Gebäudereinigung.....	17
Betriebskosten	16	Gebühren Müllabfuhr	24
Betriebskosten Heizung	18, 40	Gemeinschaftsantenne	17, 19
Betriebsstrom	18	Gemeinschaftsantenne gesonderter Mietvertrag	19
Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwand.....	23	Gemeinschaftsunterkunft	14
Brandversicherung.....	24	gesetzwidriger Mietvertrag.....	15
Brennstoffe	41	Gewährung an Personen im Leistungsbezug	46
Bruttomiete	15	Gewährung an Personen nicht im Leistungsbezug ...	46
Dachrinnenreinigung	18	gewerblich/freiberuflich genutzter Wohnraum.....	21
Deckung Unterkunftsbedarf	14	Grundeigentümerverschein als Betriebskosten	16
Dokumentationspflichten	55	Grundsteuer	16, 24
Energieausweis	55	Guthaben	53
Heizungs- und Betriebskostenabrechnung	55		

Handwerkerrechnung für Instandhaltung und Reparatur	25	Kostensenkungsmaßnahmen	33, 47
Haushalt mit Verwandten und/oder Verschwägerten	20	Kostensenkungsverfahren	35, 48
Haushaltsgemeinschaft	20	Kraftfahrzeug	15
Hausverwaltergebühr	24	Krankheit/Behinderung	31, 33
Hausverwaltungskosten als Betriebskosten	16	Küchenmöblierung	19
Hauswart	17	Küchenmöblierung gesonderter Mietvertrag	19
HeizCheck	47	Kurzfristige Inhaftierung	32
Heizkostenabrechnung		Lagerbare Brennstoffe	40, 44
Energieversorgungsunternehmen	52	Erstmalige Antragstellung	46
Heizkostenabrechnung Vermieter	51	Heizbeihilfezeitraum	44
Heizspiegel	42	Richtwert	45
Heizung		Leasingkosten für Öltank als Betriebskosten	16
Nachtspeicher	47	Leistungsunterbrechung	36, 49
Wärmepumpe	47	Mehrwertsteuer auf Betriebskostenabrechnung	16
Heizwert	41	Mietkauf	24
Hotelzimmer	14, 22	Mietminderung	15
Immissionsmessung	18	Mietrechtlicher Beratungsbedarf	54
Inklusivmiete	15	Mietverhältnis zwischen Verwandten	20
Inkrafttreten	58	"zweifelhaftes" Mietverhältnis	21
Instandhaltung und Reparatur	25	Mietvertragsverhältnis	14
Instandhaltungskosten als Betriebskosten	16	Mischfälle SGB II/SGB XII/AsylbLG	14
Instandhaltungspauschale	24	Müllbeseitigung	17
Internes Kontrollsystem	56	Nachweis leistungsberechtigte Person	54
Bericht	56	Nicht erforderlicher Wohnungswechsel	36
Jahresabrechnung Heizung	40, 44	Not- oder Obdachlosenunterkünfte	14
Kabelanschluss	19	Nutzung der Wohnung nach Beendigung des Mietvertragsverhältnisses	22
Kabelanschluss gesonderter Mietvertrag	19	Nutzungsentgelt	22
Kabelfernsehen	17	Obdachlosenunterkunft	22
Kaltmiete	15	Pensionszimmer	14, 22
Kanalisationsgebühren	24	Pförtner, Concierge, Doorman	18
Kauf auf Rentenbasis	24	Porto als Betriebskosten	16
Kein durchgehender Leistungsbezug	51	Prüfung Elektroanlage	18
Keine Betriebskosten lt. BetrKV	16	Prüfung techn. Einrichtungen	18
Keine Kostensenkungsbemühungen	36	Qualitätssicherung	56
Kellerraum	19	Rauchwarnmelder	18, 25
Kellerraum gesonderter Mietvertrag	19	Rechtskreiswechsel AsylbLG - SGB II	22
Kindertagespflege	21	Abwendung Obdachlosigkeit	22
Kleinbus	15	Sachleistung	22
Kleinreparaturen	19	Untermietvertrag	22
Kochfeuerung/Haushaltsenergie	40	Regenwassergebühr	16
Konkret angemessene Heizkosten	47	Reparaturkosten-/Rechtsschutz- /Mietausfallversicherung als Betriebskosten	16
Konkrete Angemessenheit Unterkunft	30	Richtwert Jahresabrechnung	44
Kosten der Verbrauchsabrechnung für Heizung	40	Richtwert lagerbare Brennstoffe	45
Kosten einer Modernisierungsmaßnahme	19	Richtwert zu Beginn des Heizbeihilfezeitraumes	46
Kosten Erstellung Heizkostenabrechnung	18	Richtwerte Region I	28
Kosten für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung	16	Richtwerte Region II	29
Kosten für Haus- und Wohneigentum	23	Richtwerte Region III	29
Kosten für Immissionsmessung	40	Rücklagen für Instandhaltung	24
Kosten für Wäschepflege	18	Rückzahlungen	53
Kosten Gemeinschaftseinrichtungen	18	Sach- und Haftpflichtversicherung	17
Kosten Sauna	18	Schätzung der Heizenergie bei Stromheizung	47
Kosten Schwimmbad	18	Schlafsack	15
Kosten zur Durchsetzung mietrechtlicher Ansprüche	19	Schlussbestimmungen	58
Kostensenkung durch Wohnungswechsel		Schlussrechnung	50
Bruttowarmmiete	48	Schornsteinfegergebühren	40
Kostensenkungsbemühungen	35	Schornsteinreinigung	17, 25

Schuldzinsen/Hypotheken	23	Vermietung von selbst genutztem Wohneigentum ..	25
Schulpflicht Kinder	34	Vorauszahlung Heizung.....	39
smarter HeizCheck	48	Vorauszahlungen bei Erstantrag oder Umzug	43
Sonderzahlungen für Instandhaltung	24	Vorauszahlungen nach Senkungsverfahren	53
sonstige Betriebskosten	18	Wach- und Schließgesellschaft als Betriebskosten ...	16
Spülung Fußbodenheizung als Betriebskosten	16	Warmwasser dezentral	38
Staffelmietvertrag	21	Warmwasser zentral	38
Zustimmung bei Umzug	21	Warmwasserversorgung	38
Stellplatzmiete Campingplatz	22	Warmwasserversorgung bis 31.12.2010.....	39
Straßenbaubeitrag	24	Wasser- und Abwassergebühr	24
Straßenreinigung	17	Wasserversorgung	16
Straßenreinigungsgebühr	16, 24	Weiterbewilligungsantrag.....	54
Strom Umwälzpumpe	18	Wirtschaftlichkeit Umzug.....	35
Stromkosten Heizpumpe	40	Wohngemeinschaften.....	20
Teil- oder Vollmöblierung	19	Wohnmobil	14
Temporäre Bedarfsgemeinschaft	30	Wohnraummehrbedarf	
Thermenwartung	18, 40	Aufwendungen für eine Stellungnahme	19
Tilgungsleistungen	24	Wohnungswechsel innerhalb Region.....	37
Überbelegung einer Unterkunft	27	Wohnungswechsel Regionsübergreifend	37
Umgangsrecht		Wohnwagen	14
Wechselmodell	31	Zelt	15
Umlageausfallwagnis	16	zentrale Warmwasserbereitung	18
Umrechnung in kWh	41	zentrale Warmwasserversorgung	46
Ungezieferbekämpfung	17	Zinsen u. ä. als Betriebskosten.....	16
Unterbringung im Frauenhaus.....	23	zivilrechtliche Nutzungsuntersagung	15
Untermietverhältnisse	20	zivilrechtliche Unwirksamkeit Mietvertrag	15
Vermietung durch leistungsberechtigte Person ...	20	zulässige Wohnungsgröße	27
Unterschiedliche Energieträger	38	Zuordnung nach Kopfzahl	23
Unterschiedliche Energieträgern	42	Zusammenarbeit mit Mietervereinigungen.....	53
Unzumutbarkeit Umzug.....	33	Zuständigkeit Abrechnung	49
Verbrauchsabrechnung.....	18	Zuwendungen Dritter für die Unterkunft	26
Verbrauchsabrechnung Heizung	18		

Anlagen

- Anlage 1 Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Heizung (Zeitraum 01.01.2009 – aktuell), Anteile für Warmwasser und Kochfeuerung (Zeitraum 01.01.2005 – 31.12.2010) sowie Mehrbedarfe für dezentrale Warmwasserbereitung nach § 21 Abs. 7 SGB II (Zeitraum 01.01.2011 – aktuell)
- Anlage 2 Bescheinigungen über Aufwendungen für die Unterkunft
- Anlage 2a Bescheinigung gemieteter Wohnraum (20220101).dotx
 - Anlage 2b Bescheinigung selbstgenutztes Wohneigentum (20180701).dotx
- Anlage 3 Prüfschemata, Berechnungstool und Arbeitshilfe, Vermerke, Senkungsaufforderungen zu den Kosten für Unterkunft und Heizung
- Anlage 3a Prüfschema Angemessenheit der Unterkunfts-kosten (20170701).docx
 - Anlage 3b Prüfschema Angemessenheit der Heizkosten (20200101).docx
 - Anlage 3c Arbeitshilfe und Berechnungstabelle zu KdU (20220101).xlsx
 - Anlage 3d Arbeitshilfe und Berechnungstabelle Vorauszahlung Heizung (20220101) V2.xlsx
 - Anlage 3e Vermerk Prüfung Angemessenheit der KdU HK (20170701).dotx
 - Anlage 3f Aufforderung Senkung KdU (20210701).dotx
 - Anlage 3g Aufforderung Senkung HK (20220101).dotx
 - Anlage 3h Aufforderung Senkung HK mit Energieausweis (20190101).dotx
 - Anlage 3i Textbaustein Absenkung der Unterkunfts- und/oder Heizkosten (20170701).docx
 - Anlage 3j Aufforderung Senkung KdU bei Eigenheim (20210701).dotx
 - Anlage 3k Beschränkung der KdU nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II (20220101).dotx
 - Anlage 3l Textbaustein Übernahme unangemessener Kosten der Unterkunft aufgrund des vereinfachten Verfahrens nach § 67 SGB II (20210407).dotx
- Anlage 4 Berechnungstool und Arbeitshilfe, Vermerke, Vorlagen zu der Betriebs- und Heizkostenabrechnung
- Anlage 4a Arbeitshilfe und Berechnungstabelle Jahresabrechnung Betriebs- und Heizkosten Instandhaltung Eigenheim (20220101).xlsx
 - Anlage 4b Vermerk zu Heiz- u Betriebskostenabrechnung (20170701).dotx
 - Anlage 4c VA Entscheidung Betriebskostenabrechnung (20220101).dotx
 - Anlage 4d VA Ablehnung Betriebskostenabrechnung (20220101).dotx
 - Anlage 4e VA Guthaben aus Betriebskostenabrechnung (20220101).dotx
 - Anlage 4f VA Entscheidung Instandhaltung Eigenheim (20220101).dotx
 - Anlage 4g VA Entscheidung Instandhaltung Eigenheim Darlehen (20220101).dotx
 - Anlage 4h VA Ablehnung nicht unabweisbarer Instandhaltung Eigenheim (20220101).dotx
 - Anlage 4i VA Ablehnung Instandhaltung Eigenheim wg unangemessener KdU (20220101).dotx
 - Anlage 4j VA Ablehnung Thermenwartung (20220101).dotx
- Anlage 5 Berechnungstool und Arbeitshilfe, Vermerke und Vorlagen zu den lagerbaren Brennstoffen
- Anlage 5a Arbeitshilfe und Berechnungstabelle lagerbare Brennstoffe (20220101).xlsx
 - Anlage 5b Arbeitshilfe und Berechnungstabelle lagerbare Brennstoffe inkl. Warmwasser (20220101).xlsx

- Anlage 5c Anlage zum Änderungsbescheid Gewährung lagerbare Brennstoffe (20180101).dotx
- Anlage 5d VA Gewährung lagerbare Brennstoffe Gutschein (20220101).dotx
- Anlage 5e Anlage zum Änderungsbescheid Gewährung lagerbare Brennstoffe inkl. WW (20180101).dotx
- Anlage 5f Anlage zum Änderungsbescheid Gewährung lagerbare Brennstoffe mehrere Brennstoffarten (20220101).dotx
- Anlage 5g VA Gewährung lagerbare Brennstoffe mehrere Brennstoffarten Gutschein (20220101).dotx
- Anlage 5h Anlage zum Änderungsbescheid Gewährung lagerbare Brennstoffe mehrere Brennstoffarten inkl. WW (20180101).dotx
- Anlage 5i VA Ablehnung lagerbare Brennstoffe wg. nicht nachgewiesenem Bedarf (20220101).dotx
- Anlage 5j VA Ablehnung lagerbare Brennstoffe wg. bereits angemessener Menge (20220101).dotx
- Anlage 5k VA Ablehnung lagerbare Brennstoffe kein Anspruch (20220101).dotx

Anlage 6 Einverständniserklärungen

- Anlage 6a Einverständniserklärung bei Instandhaltung und Reparatur Eigenheim (20220101).dotx
- Anlage 6b Einverständniserklärung Pflegesachverständiger (20220101).dotx

Anlage 7 Vereinbarung über die Mitgliedschaft der leistungsberechtigten Personen nach dem SGB II und SGB XII und die Übernahme der Kosten eines Jahresbeitrages sowie der Aufnahmegebühr zwischen dem Landkreis Hildesheim und dem Jobcenter Hildesheim sowie dem Mieterbund Leinetal und Mieterverein Hildesheim e.V.

- Anlage 7a Beratungsschein (20220101).dotx
- Anlage 7b Anschreiben Verlängerung Beratungsschein (20220101).dotx

Anlage 8 Übersicht „Wirtschaftlichkeitsprüfung des Umzuges nach § 22 Abs. 1 S. 4 SGB II“ (20190101).xlsx

Anlage 9 Gewährung von Sachleistungen

- Anlage 9a Tabelle Sachleistung KdU (20190508).xlsx
- Anlage 9b Mitteilung Höhe Sachleistung (20201216).dotx
- Anlage 9c Einverständniserklärung zur Weitergabe von Daten des Amtes für Migration und Integration (20220101).dotx
- Anlage 9d Textbaustein Sachleistung KdU (20190508).dotx
- Anlage 9e Abtretungserklärung (20210701).dotx

Anlage 10 Informationsschreiben zu Widerruf der Abtretungserklärung (20200101).dotx

Anlage 11 Weitere Regelungsbedarfe aus Anlass der Corona-Pandemie zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II sowie für die nicht vom Regelbedarf nach § 20 SGB II umfassten Bedarfe nach § 24 Abs. 3 Nr. 1 und 2 SGB II (20210407).dotx

1. Allgemeines zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II).

In einem ersten Schritt ist zu prüfen, inwieweit die geltend gemachten Unterkunfts- und Heizkosten tatsächlich anfallen und anzuerkennen sind (Ziffer 2 ff für Unterkunfts-kosten und Ziffer 9 ff für Heizkosten).

In einem zweiten Schritt folgt die Bestimmung der abstrakten Angemessenheit der Unterkunft. Dies bedeutet, dass unabhängig vom Einzelfall zu ermitteln ist, welche Kosten als angemessen angesehen werden. Hierzu hat das BSG bestimmt, dass die sog. Produkttheorie (abstrakt angemessene Wohnfläche x abstrakt angemessenem Quadratmeterpreis = Richtwert) anzuwenden ist (Ziffer 6 ff für Unterkunfts-kosten und Ziffer 9.5 ff für Heizkosten).

Letztendlich ist in einem dritten Schritt die konkrete Angemessenheit festzustellen. Hier ist im Rahmen der Einzelfallprüfung zu prüfen, inwieweit die konkret anfallenden Kosten im Rahmen der abstrakten Angemessenheit liegen, bzw. ob aufgrund der Umstände des Einzelfalles von dem abstrakten Angemessenheitswert abzuweichen ist (Ziffer 6.4 ff für Unterkunfts-kosten und Ziffer 9.7 ff für Heizkosten).

Bei Feststellung, dass die tatsächlichen Kosten den abstrakt angemessenen Wert nicht überschreiten, sind die tatsächlichen Kosten angemessen und anzuerkennen. Übersteigen die tatsächlichen Kosten den abstrakt angemessenen Wert, ist ggf. ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten (Ziffer 6.5 ff für Unterkunfts-kosten und Ziffer 9.8 ff für Heizkosten).

1.1 Mischfälle

In sog. „Mischfällen“ (Leistungsanspruch nach dem SGB II und SGB XII und/oder AsylbLG innerhalb einer Bedarfsgemeinschaft) sind die Entscheidungen zu den Unterkunfts- und Heizkosten immer in gegenseitiger und einvernehmlicher Absprache zwischen dem Jobcenter und dem Sozialhilfeträger zu treffen.

1.2 Verhältnis zwischen Vermieter, Mieter und Behörde

Das Mietvertragsverhältnis besteht lediglich zwischen dem Mieter (leistungsberechtigte Person) und dem Vermieter. Grundsätzlich dürfen dem Vermieter aus Gründen des Datenschutzes keine Auskünfte erteilt werden. Eine Ausnahme hiervon bildet die Direktzahlung der Miete wegen der Unzuverlässigkeit der leistungsberechtigten Person an den Vermieter. Hierdurch wird die Behörde jedoch nicht zum Erfüllungsgehilfen des Mieters². Gleiches gilt für die Verträge hinsichtlich der Energieversorgung.

Eine leistungsberechtigte Person kann grundsätzlich jederzeit die Erklärung, dass Direktzahlungen an den Vermieter ergehen dürfen, widerrufen. Zur Verhinderung von Mietschulden sollte der leistungsberechtigten Person das Informationsschreiben (Anlage 10) zugesandt werden.

1.3 Möglichkeiten zur Deckung des Unterkunftsbedarfs

Um eine Unterkunft handelt es sich, wenn bei tatsächlicher Nutzung alle baulichen Anlagen oder Teile hiervon, tatsächlich geeignet sind, vor den Unbilden der Witterung zu schützen und ein Mindestmaß an Privatheit, einschließlich der Möglichkeiten sicherzustellen, persönliche Gegenstände zu verwahren³. Im Regelfall handelt es sich hierbei um eine angemietete Wohnung oder um im Eigentum der leistungsberechtigten Person stehendes und selbst genutztes Haus oder Wohnung. Unterkünfte sind aber auch Not- oder Obdachlosenunterkünfte⁴, sowie Gemeinschaftsunterkünfte für Asylbewerber und Flüchtlinge, auf die sich eine leistungsberechtigte Person zur Deckung des Unterkunftsbedarfs jedoch nicht verweisen lassen muss, Hotel- oder Pensionszimmer⁵ oder auch ein Bau- oder Wohnwagen⁶ bzw. ein Wohnmobil⁷.

² BGH 21.10.2009, VIII ZR 64/09

³ BSG 16.12.2008, B 4 AS 1/08 R

⁴ BVerwG 12.12.1995, 5 C 28.93

⁵ SG Reutlingen 13.12.2007, S 3 AS 3532/07, VG Braunschweig 12.08.1992, 4 B 4316/92, VG Stade 14.08.1992, 6 B 51/92

⁶ VGH HES 03.09.1991, 9 TG 3588/90, LSG HES 28.10.2009, L 7 AS 326/09 B ER

⁷ BSG 17.06.2010, B 14 AS 79/09 R

Keine Unterkunft im obigen Sinne sind ein Schlafsack oder ein Zelt⁸ bzw. ein lediglich mit einer Schlafstelle (Matratze) ausgestattetes Kraftfahrzeug (Kleinbus)⁹.

2. Übernahmefähige Unterkunftskosten

Als Kosten der Unterkunft ist die vertraglich vereinbarte Miete (Ziffer 2.2 ff) zuzüglich der anzuerkennenden Betriebskosten (Ziffer 2.3 ff) anzusehen.

Dabei sind für die Rechtmäßigkeit des Mietverhältnisses die einschlägigen Vorschriften der §§ 535 ff BGB maßgeblich. Kosten einer Unterkunft, die auf einem gesetzwidrigen (Miet-)vertrag beruhen, sind in der Regel nicht zu übernehmen, weil der entsprechende Mietvertrag gegen ein gesetzliches Verbot verstößt (§ 134 BGB). Vor einer Entscheidung in einem derartigen Fall ist das weitere Verfahren zusammen mit dem Landkreis Hildesheim, Rechtsamt Team SGB II, abzustimmen.

2.1 „Irreguläre“ Unterkünfte

Im Rahmen der Grundsicherung sind zur Deckung des Unterkunftsbedarfs geeignete und tatsächlich auch genutzte Räumlichkeiten zunächst auch dann als „Unterkunft“ anzuerkennen, wenn deren Nutzung zivil- oder bau- bzw. straßenrechtlich nicht rechtmäßig sind¹⁰ oder untersagt werden könnten¹¹. Bei „irregulären“ Unterkünften oder solchen, deren Nutzung zu Wohnzwecken durch bauliche Mängel gemindert oder ausgeschlossen ist, ist lediglich zu prüfen, in welchem Umfang Aufwendungen entstehen¹².

Aufgrund der zivilrechtlichen Unwirksamkeit ergibt sich die Unangemessenheit der Aufwendungen. Diese sind nicht dauerhaft zu übernehmen, denn der Grundsicherungsträger kann die zivilrechtliche Wirksamkeit einer mietvertraglichen Vereinbarung überprüfen¹³ und durch eine entsprechende Kostensenkungsaufforderung der leistungsberechtigten Person abverlangen, die Rechtswidrigkeit getroffener Vereinbarungen im Verhältnis zum Vermieter auch geltend zu machen und ggf. durchzusetzen (Ziffer 12).

2.2 Vereinbarte Miete

2.2.1 Kaltmiete

Die Kaltmiete (Nettomiete) deckt allein die Kosten für die Nutzung der Wohnräume ab und beinhaltet weder kalte noch warme Betriebskosten. Diese sind zusätzlich zur Kaltmiete zu entrichten.

2.2.2 Bruttomiete

Die Bruttomiete (Inklusivmiete) enthält alle Betriebskosten für eine gemietete Unterkunft, die direkt mit der Miete gezahlt werden und bei denen keine weiteren Kosten mehr entstehen (pauschale Abgeltung der Betriebskosten). Eine zusätzliche jährliche Abrechnung der Betriebskosten entfällt hier. Allerdings ist der Vermieter berechtigt, eine Erhöhung der Pauschale für die Zukunft festzusetzen, wenn er nachweist, dass die bisher vereinbarte Pauschale nicht auskömmlich war. Eine neue vertragliche Regelung mit dem Mieter ist hierbei nicht erforderlich, der Mieter ist lediglich hierüber zu informieren.

2.2.3 Mietminderung

Führt der Mieter eine Mietminderung durch, ist die geminderte Miete bei der Leistungsberechnung zu berücksichtigen. Stellt sich die Mietminderung später als ungerechtfertigt heraus, entsteht ein Nachzahlungsanspruch des Mieters. Bei der Überprüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft ist jedoch von dem mietvertraglich vereinbarten Mietzins auszugehen.

⁸ VGH BWB 16.12.1994, 6 S 1323/93

⁹ LSG RPF 07.03.2013, L 3 AS 69/13 B ER

¹⁰ LSG NSB 22.06.2006, L 8 AS 165/06 ER

¹¹ BSG 17.06.2010, B 14 AS 79/09 R

¹² LSG BE-BB 08.03.2006, L 19 B 42/06 AS ER

¹³ BGS 22.09.2009, B 4 AS 8/09 R

2.3 Betriebskosten

Die Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)¹⁴ ist Grundlage für die Abrechnung von Betriebskosten. Die darin genannten Betriebskostenarten kann der Vermieter jedoch nur auf den Mieter umlegen, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart wurde. Ergibt sich eine Änderung der Rechtslage (Gesetz, Satzung der Kommune o.ä.) sind die betroffenen Betriebskostenarten abrechnungsfähig, auch wenn sie nicht mietvertraglich geschuldet sind.

Zu den Betriebskosten gehören nach § 1 Abs. 2 BetrKV nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

Darüber hinaus sind Beträge für Garagen, Gartenbenutzung, Instandhaltungsrücklagen, Beiträge des Vermieters zu Grundeigentümerversen, Bankentgelte, Portokosten, Zinsen (z. B. für einen Kredit um Heizöl einzukaufen), Zinsabschlagsteuer auf Instandhaltungsrücklagen, Erbbau- oder Erbpachtzins, Wartungskosten, Gastankmiete, Leasingkosten für den Öltank, Reparaturkosten-, Rechtsschutz- oder Mietausfallversicherung, Kosten der Wach- und Schließgesellschaft, Spülung der Fußbodenheizung, Fassadenreinigung, Mehrwertsteuer auf den Endbetrag der Abrechnung, Kosten für die Erstellung der Abrechnung (gilt nicht für die Erstellung der Heizkosten- und Warmwasserkostenabrechnung bzw. die verbrauchsabhängige Abrechnung der Wasserkosten) und Umlageausfallwagnis (gilt nicht für Sozialwohnungen) keine Betriebskosten.

Folgende Positionen sind nach der BetrKV abrechnungsfähig (abschließende Aufzählung):

1.	<u>Öffentliche Lasten</u>
	z. B. <u>Grundsteuer</u> , <u>Regenwassergebühr</u> , <u>Straßenreinigung</u>
2.	<u>Wasserversorgung</u>
	Kosten des Wasserverbrauchs, Grundgebühren, Anmietung und anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern (nur die Hauptwasseruhr, NICHT zusätzliche Wasseruhren in den Mietwohnungen), Kosten ihrer Verwendung einschl. Eichung sowie Berechnung und Aufteilung, Wartung von Wassermengenreglern, Betrieb einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage, Wasseraufbereitungsanlage einschl. Aufbereitungsstoffe
3.	<u>Entwässerung</u>
	Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage, Betrieb einer Entwässerungspumpe. Kosten für Reparaturen am Abflussrohr sind keine Entwässerungskosten. Ggf. fallen solche Kosten unter Kleinreparaturen (Ziffer 2.4.1)
4.	<u>Aufzug</u>
	Kosten für den Betriebsstrom, Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit einschl. der Einstellung durch eine Fachkraft, Reinigung der Anlage, nicht jedoch die Kosten für die Reparatur des Aufzuges.

¹⁴ <http://bundesrecht.juris.de/bundesrecht/betrkv/gesamt.pdf>

5.	<u>Straßenreinigung</u>
	für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtende Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen
6.	<u>Müllbeseitigung</u>
	für die Müllabfuhr zu entrichtende Gebühren, Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, Betrieb von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen, Müllmengenerfassungsanlagen einschl. der Kosten der Berechnung und Aufteilung
7.	<u>Gebäudereinigung</u>
	Kosten für die Reinigung von gemeinschaftlich genutzten Räumen und Flächen im Haus (Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküche oder Fahrkorb des Aufzuges), NICHT: Streumittel im Winter oder kompletter Winterdienst
8.	<u>Ungezieferbekämpfung</u>
	nur zur Vorsorge, NICHT bei akuten Befall
9.	<u>Gartenpflege</u>
	Pflege und Zurückschneiden von Sträuchern usw., Schneiden und Ausasten von Bäumen, Entfernen von Pflanzen und Gehölzen, soweit gärtnerisch sinnvoll, Einsäen von Blumen, Bodenauflockerung, Umgraben der Beete, Düngen, Mulchen, Beseitigung von Unkraut usw., Entfernen des Laubs und anderer Pflanzenteile, Reinigungsarbeiten, Beseitigung der Gartenabfälle, Schädlingsbekämpfung und Schutzmaßnahmen, Rasenpflege, z. B. Vertikutieren und Nachsäen, u. U. auch Neueinsäen, Spreng- und Gießwasser, lfd. Kosten für Rasenmäher u. a. Geräte, z. B. Benzin, Schmierstoffe, Erneuerung von Pflanzen bzw. Ersatzbepflanzung, soweit die bisherigen Pflanzen durch Alterung oder Witterungseinflüsse eingegangen sind. Sofern die geltend gemachten Kosten sowohl für Eigenheime als auch Mietwohnungen jedoch unterhalb der vom DMB ermittelten durchschnittlichen Kosten von 0,10 Euro pro m ² Wohnfläche und Monat liegen, kann eine weitergehende Überprüfung unterbleiben.
10.	<u>Beleuchtung</u>
	Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und für die Beleuchtung der gemeinsam genutzten Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume oder Waschküche
11.	<u>Schornsteinreinigung</u>
	Kehrgebühren; diese Kosten können alternativ auch bei den Betriebskosten für die Heizung abgerechnet werden (Nr. 17).
12.	<u>Sach- und Haftpflichtversicherung</u>
	Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, Glasversicherung, Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug; NICHT: Beiträge des Vermieters zu Grundeigentümergegenständen, Reparaturkostenversicherung, Rechtsschutzversicherung, Mietausfallversicherung
13.	<u>Hauswart</u>
	Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese NICHT die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft. Führt der Hausmeister diese Tätigkeiten aus, dürfen keine Personal- und Lohnkosten bei den Kostenarten 7, 5 und/oder 9 entstehen. Sofern die geltend gemachten Kosten für das gesamte Gebäude im Jahr 500,00 Euro nicht überschreiten, kann eine weitergehende Überprüfung unterbleiben.
14.	<u>Gemeinschaftsantenne</u> oder <u>Kabelfernsehen</u>
	Kosten des Betriebsstroms, regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft einschl. Einstellung durch eine Fachkraft, Nutzungsentgelt für eine nicht zum Gebäude gehörende Antennenanlage, Gebühren die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen, lfd. mtl. Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.

	<p>Die Kosten können nur dann berücksichtigt werden. Bei Bestandswohnungen sind die Aufwendungen berücksichtigungsfähig, wenn der Mieter bei Abschluss des Mietvertrages kein Wahlrecht hierzu hatte, bei Neuanmietungen, nur dann, wenn ebenfalls bei der Anmietung der Unterkunft kein Wahlrecht besteht und der Einzug in eben diese Wohnung erforderlich ist (z. B. kein Alternativwohnraum vorhanden). Darüber hinaus müssen die Kosten der Unterkunft auch mit den Kosten für Gemeinschaftsantenne/Kabelfernsehen insgesamt angemessen sein (Ziffer 2.4.2). Die Entscheidung hierzu ist aktenkundig zu machen.</p>
15.	<p><u>Kosten der Wäschepflege</u></p> <p>Betriebsstrom, Kosten für die Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit, Wasserversorgung entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.</p>
16.	<p><u>Sonstige Betriebskosten</u></p> <p>Die sonstigen Betriebskosten müssen im Mietvertrag eindeutig und unmissverständlich festgelegt werden. Folgende Kosten können nach der Rechtsprechung als "sonstige Betriebskosten" vereinbart werden, vorausgesetzt, sie werden dort namentlich benannt: Kosten für ein <u>Schwimmbad</u>, <u>Sauna</u> oder andere <u>Gemeinschaftseinrichtungen</u>, Prüfgebühren für <u>Feuerlöscher</u>, Kosten der <u>Dachrinnenreinigung</u>, turnusmäßige Prüfung einer <u>Elektroanlage</u>, die sog. Elektrorevision, Überprüfungskosten für andere <u>technische Einrichtungen</u>, z. B. Gasleistungen, <u>Pförtner</u>, <u>Concierge</u> oder <u>Doorman</u>, sofern aufgrund der Verhältnisse vor Ort dies tats. erforderlich ist, Kosten für die Anmietung und Wartung von <u>Rauchwarnmeldern</u>, auch wenn dies nicht ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart wurde.¹⁵</p>
17.	<p><u>Heizkosten</u></p> <p>Die Verbrauchskosten der Heizung zählen zu den Heizkosten (Ziffer 9.1). Die Betriebskosten der Heizung (<u>Betriebsstrom</u>, Kosten für die <u>Thermenwartung</u> (wenn mietvertraglich vereinbart), <u>Immissionsmessung</u>, <u>Verbrauchsabrechnung</u>, Stromkosten für die <u>Umwälzpumpe</u>), sowie die Kosten für die <u>Erstellung der Heizkostenabrechnung</u> sind zusätzlich zu den Verbrauchskosten zu berücksichtigen (Ziffer 9.2)</p>
18.	<p><u>Kosten der zentralen Warmwasserbereitung</u></p> <p>Verbrauchskosten und Betriebskosten (Betriebsstrom, Kosten für die Wartung, Immissionsmessung, Verbrauchsabrechnung) für die Warmwasserbereitung zählen ab dem 01.01.2011 zu den Heizkosten (Ziffer 8.2).</p>

¹⁵ BGH 22.01.2008, VI ZR 126/07

2.4 Sonstige Kosten aus dem Mietverhältnis

2.4.1 Kosten für Reparaturen, Entrümpelung

Die Kosten für z. B. Reparaturen/Austausch aufgrund von Beschädigungen an der Mietsache sind keine berücksichtigungsfähige Unterkunftskosten, da es sich hierbei um einen Schadenersatzanspruch des Vermieters gegenüber dem Mieter handelt. Gleiches gilt für die Kosten einer Entrümpelung der Wohnung, da diese ebenfalls durch ein vertragswidriges Verhalten des Mieters entstehen.

Nach zwei Grundsatzentscheidungen des Bundesgerichtshofes aus 1989 und 1992 muss der Mieter Kosten für Kleinreparaturen übernehmen, wenn der Mietvertrag eine wirksame Kleinreparaturklausel enthält. Dies ist der Fall, wenn

- eine Obergrenze für einzelne Kleinreparaturen genannt ist (lt. akt. Rechtsprechung bis ca. 100 Euro),
- eine Obergrenze für alle Kleinreparaturen innerhalb eines Jahres (z. B. 8 Prozent der Jahresmiete) und
- nur Reparaturen an Gegenständen erfasst werden, die dem unmittelbaren Zugriff des Mieters unterliegen.

Ferner darf der Mieter nur zur Bezahlung der Kleinreparatur per Mietvertrag verpflichtet werden - nicht aber zur Durchführung der Arbeit oder zur Beauftragung der Handwerker. Erfüllt die Kleinreparaturklausel nicht die vorgenannten Voraussetzungen, ist sie unwirksam und stellt damit keine berücksichtigungsfähigen Unterkunftskosten dar.

2.4.2 Aufwendungen für Leistungen oder Ausstattungsmerkmale

Die Kosten für eine Garage/Einstellplatz, zweiten Kellerraum und Gartennutzung sind nur dann berücksichtigungsfähig, wenn die Unterkunft nur in Verbindung mit den Leistungen/Ausstattungsmerkmalen anzumieten war und die Miete auch unter Berücksichtigung der Kosten insgesamt angemessen ist¹⁶. Gleiches gilt für einen Zuschlag für die Küchenmöblierung¹⁷, Teil- oder Vollmöblierung der Wohnung und bei Kosten für Kalbelanschluss/Gemeinschaftsantenne (Ziffer 2.3 Nr. 14). Die Entscheidung hierzu ist aktenkundig zu machen.

Sofern ein gesonderter Mietvertrag für die oben genannten Leistungen/Ausstattungsmerkmale - losgelöst vom Mietvertrag für die Unterkunft - abgeschlossen wurde, stellen die Aufwendungen hierfür keine Unterkunftskosten dar.

Wälzt der Vermieter die Kosten einer Modernisierungsmaßnahme nach § 559 BGB auf den Mieter ab, gehören diese Kosten, auch wenn sie weiterhin gesondert ausgewiesen sind, zur vertraglich geschuldeten (Kalt-)Miete¹⁸ (Ziffer 2.2.1). Gleiches gilt für einen „Zuschlag Schönheitsreparaturen“. Dieser Zuschlag stellt neben der Grundmiete ein Entgelt für die Hauptleistungspflicht (Gebrauchsgewährungs- und Gebrauchserhaltungspflicht) des Vermieters dar. Letztlich handelt es sich um einen bloßen Hinweis des Vermieters auf seine interne Kalkulation¹⁹. Regelungen zu Leistungen für Schönheitsreparaturen sind der Geschäftsanweisung des Landkreises Hildesheim für die Leistungen für Schönheitsreparaturen nach § 22 Abs. 1 SGB II zu entnehmen.

2.4.3 Weitere Annexkosten

Zu den Annexkosten zählen auch die Kosten zur Durchsetzung berechtigter mietrechtlicher Ansprüche²⁰. Im Rahmen der Zusammenarbeit mit dem Mieterbund Leinetal und dem Mieterverein Hildesheim e.V. können Fragen bezüglich eines mietrechtlichen Beratungsbedarfs geklärt werden (Ziffer 12 ff). Die Aufwendungen für eine Stellungnahme des Gesundheitsamtes bzw. eines Pflegegeschverständigen, welche zur Beurteilung, inwieweit Krankheit/Behinderung zusätzlichen Bedarf an Wohnraum bedingt, notwendig ist (Ziffer 6.4.1.2), zählen ebenfalls zu den Annexkosten und sind als sonstige Kosten für die Unterkunft anzuerkennen. Gleiches gilt für die Aufwendungen

¹⁶ BSG 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R

¹⁷ BSG 07.05.2009, B 14 AS 14/08 R

¹⁸ BSG 19.10.2010, B 14 AS 2/10 R, RdNr. 15

¹⁹ BGH 30.05.2017, VIII ZR 31/17

²⁰ BSG 24.11.2011, B 14 AS 15/11, RdNr. 19

für die Ermittlung eines bauwirtschaftlichen Bedarfes nach Ziffer 4.3 (Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur).

Bei einer jährlich wiederkehrend zu entrichtenden Avalprovision (Kosten der Bank für eine Garantiezusage) auf eine Mietkautionsbürgschaft handelt es sich um laufende Kosten einer Dienstleistung zur Aufrechterhaltung der Wohnung. Bei dieser Aufwendung handelt es sich um einen laufenden Unterkunftsbedarf. Sind die Aufwendungen für die Unterkunft unter Berücksichtigung der Avalprovision angemessen, sind diese Kosten als laufende Unterkunfts-kosten zu berücksichtigen. Sofern es kostengünstigere Gestaltungsmöglichkeiten gibt (Bspw. Darlehen für die Mietkaution nach § 22 Abs. 8 SGB II) ist die leistungsberechtigte Person auf die Obliegenheit, alle Möglichkeiten zur Verringerung ihrer Hilfebedürftigkeit auszuschöpfen (§ 2 Abs. 1 SGB II) hinzuweisen²¹. Ggf. ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten (sh. Ziffer 6.5).

3. Besondere Mietverhältnisse

3.1 Untermietverhältnis/Wohngemeinschaft

Untermietverhältnisse und andere Wohnformen wie Wohngemeinschaften sind einem Mietverhältnis über eine (abgeschlossene) Wohnung gleichgestellt. Werden bei Untermietverhältnissen auch Kosten für Strom oder Telefon im Rahmen einer Bruttomiete (Inklusivmiete) verlangt, können diese ab 01.01.2011 als Unterkunfts-kosten/Heizkosten berücksichtigt werden²². Voraussetzung hierfür ist, dass die Unterkunfts-kosten/Heizkosten auch mit diesen Kosten insgesamt angemessen sind.

Vermietet die leistungsberechtigte Person Teile der selbst bewohnten Unterkunft, ist der abgeschlossene Untermietvertrag Grundlage für die Ermittlung der berücksichtigungsfähigen Kosten für die Unterkunft und Heizung. Einnahmen aus diesem Untermietverhältnis, die der leistungsberechtigten Person tatsächlich zufließen, sind nicht als ein Einkommen nach § 11 SGB II anzurechnen, sondern mindern unmittelbar die tatsächlichen Bedarf für Unterkunft in der im Rahmen der Hilfeberechnung (s. auch Ziffer 5). Bei abgetrennten Wohneinheiten des selbstbewohnten Eigentums (z.B. Doppelhaushälfte, Einliegerwohnung) sind die Einnahmen als Einkommen aus Vermietung und Verpachtung nach § 11 SGB II anzurechnen.

3.2 Mietverhältnisse zwischen Verwandten

Bei einem Mietverhältnis zwischen Verwandten ist von Bedeutung, dass die leistungsberechtigte Person einer tatsächlichen Forderung zur Zahlung der vereinbarten Miete und Betriebskosten ausgesetzt ist und diese nicht dauerhaft gestundet wird²³. Dieses ist insbesondere dann zu prüfen, wenn der Mietvertrag während des Leistungsbezuges oder kurz vor der Antragstellung abgeschlossen wird. Zur Feststellung, ist daher ein Nachweis über die getätigten Mietzahlungen von der leistungsberechtigten Person vorzulegen. In Fällen, in denen ein Mietverhältnis nicht glaubwürdig dargelegt wird, ist im Rahmen der Auskunftspflicht abzufragen, ob die Mieteinnahmen seitens des Vermieters beim zuständigen Finanzamt versteuert werden (§ 60 SGB II). Sofern es sich beim Vermieter um eine gegenüber der leistungsberechtigten Person zum Unterhalt verpflichtete Person handelt, ist das Finanzamt auskunftsverpflichtet (§ 21 Abs. 4 SGB II). Ggf. ist zu prüfen, ob die Sachverhaltsaufklärung durch einen Hausbesuch zur Inaugenscheinnahme der Wohnverhältnisse erfolgen kann.

Lebt die leistungsberechtigte Person in einem Haushalt mit der verwandten und/oder verschwägerten Person und hat mit dieser einen Untermietvertrag bzw. Mietvertrag abgeschlossen, ist der rechtliche Bindungswille an dem Mietvertrag im Rahmen der Prüfung, ob eine Haushaltsgemeinschaft nach § 9 Abs. 5 SGB II besteht, zu hinterfragen (s. Fachliche Hinweise der BA zu § 9 SGB II). Wird festgestellt, dass eine Haushaltsgemeinschaft besteht und im Rahmen dieser die verwandte und/oder verschwä-gerte Person aufgrund ihres Einkommens Leistungen an die leistungsberechtig-te Person erbringen kann, wird die gewährte Unterkunft als Sachleistung gewährt und Kosten für Unterkunft und Heizung sind nicht anzuerkennen.

²¹ LSG NSB 26.11.2019, L 11 AS 814/18

²² BSG 24.11.2011, B 14 AS 151/10 R

²³ BSG 03.03.2009, B 4 AS 37/08 R; BSG 25.08.2011, B 8 SO 29/10 R

Ein Mietvertrag unter Familienmitgliedern ist sozialleistungsrechtlich nicht zu berücksichtigen, wenn ein Missbrauchsfall nahe liegt. Ein Anhaltspunkt hierfür kann sein, wenn vorher die Unterkunft unentgeltlich gewährt und der Mietvertrag in dem Bewusstsein abgeschlossen wurde, dass die Miete aufgrund von Sozialleistungen finanziert werden kann. Weitere Anhaltspunkte für ein „zweifelhaftes“ Mietverhältnis liegen vor wenn die leistungsberechtigte Person viele Jahre mit (unterschiedlichen) Familienmitgliedern in rechtlich unregelmäßigten Verhältnissen lebt, von den Familienmitgliedern zu keinem Zeitpunkt versucht wurde, Forderungen aus dem „Mietvertrag“ zu realisieren und jahrelang die vollständigen Heiz- und Betriebskosten für die Unterkunft übernommen wurden, ohne diese bei der leistungsberechtigten Person einzufordern²⁴. Eine Ausnahme hiervon liegt jedoch vor, wenn die mietfordernde Partei glaubhaft darlegt, dass die Mieteinnahmen zur Sicherstellung des eigenen Lebensunterhaltes benötigt werden.

3.3 Gewerblich/freiberuflich genutzter Wohnraum

Wird Wohnraum gewerblich/freiberuflich genutzt, so mindert dieser Anteil der Wohnfläche die tatsächlichen Unterkunfts-kosten. Wurden die Kosten der Unterkunft bereits auf das angemessene Maß gesenkt, sind die Anteile für die gewerbliche/freiberufliche Nutzung nicht zu reduzieren.

Wird im Rahmen der Steuererklärung die gewerblicher/freiberuflicher Nutzung der Unterkunft anerkannt, ist die im Steuerbescheid genannte Wohnfläche bzw. die steuerrechtlich anerkannten Betriebsausgaben für Miete/Betriebskosten als Grundlage für den Anteil bzw. Minderungsbetrag heranzuziehen. Die sodann verbleibenden Kosten für Unterkunft und Heizung sind als Kosten für die Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen.

Sofern die Angaben nicht wie vorgenannt ermittelt werden können, ist bei Antragstellung bzw. Aufnahme der Tätigkeit die leistungsberechtigte Person zu befragen, wie viel m² für die Durchführung der Tätigkeit benutzt werden.

Das vorgenannte gilt auch für die Ausübung von Kindertagespflege²⁵.

Sind bei der Tagespflege die darauf entfallenden Anteile nicht bestimmbar, kann eine Aufteilung nach dem Kopfteilprinzip erfolgen (s. Fachlichen Hinweise der BA zu §§ 11-11b SGB II, Anlage 5).

Beispiel:

Eine leistungsberechtigte Person bewohnt eine 85m² große Wohnung und nutzt 15m² davon gewerblich. An Aufwendungen fallen 420,00 € für Kaltmiete inkl. Betriebskosten und 75,00 € an Heizkosten an. Der Anteil für die gewerbliche Nutzung beträgt 17,65% (15m² x 100 / 85m²). Somit sind 74,13 € (17,65 % von 420,00 €) von den Unterkunfts-kosten und 13,24 € (17,65% von 75,00 €) von den Heizkosten in Abzug zu bringen. An Unterkunfts-kosten sind 345,87 € (420,00 € - 74,13 €) und an Heizkosten 61,76 € (75,00 € - 13,24 €) anzuerkennen.

3.4 Staffelmietverträge

Staffelmietverträge sehen in bestimmten zeitlichen Abschnitten Steigerungen der monatlichen Miete vor.

Solange für den gesamten Zeitraum die Unterkunfts-kosten angemessen bleiben, kann bei einem Umzug dem Staffelmietvertrag zugestimmt werden. Sind die Kosten der Unterkunft bereits im ersten Jahr nicht angemessen, kann eine Zustimmung nicht erfolgen. Übersteigt die Miete erst im Laufe der Mietzeit die angemessenen Kosten, können die Kosten zunächst, solange sie angemessen sind, anerkannt werden. Sobald absehbar ist, dass die leistungsberechtigte Person zu diesem Zeitpunkt weiter auf Leistungen angewiesen sein wird, ist sie darauf hinzuweisen, dass die Miete und Betriebskosten nur im angemessenen Umfang anerkannt werden. Es ist rechtzeitig ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten (Ziffer 6.5 ff).

²⁴ LSG NRW 16.02.2016, L 2 AS 242/12.

²⁵ LSG MVP 18.12.2008, L 8 AS 60/08

3.5 Nutzungsentgelte/besondere Wohnformen

Die für Obdachlosenunterkünfte und andere durch Ordnungsbehörden in Anspruch genommene Wohnungen zu entrichtenden Nutzungsentgelte sind als Kosten der Unterkunft anzuerkennen. Ist eine Unterbringung in einer solchen Unterkunft oder Unterbringung bei z. B. Verwandten/Bekanntem nicht möglich, können im Ausnahmefall auch die Kosten für ein einfaches Hotel- oder Pensionszimmer übernommen werden. Zum Nachweis sind die Vorlage einer entsprechenden ordnungsrechtlichen Unterbringungsverfügung, sowie ein Kostennachweis (Gebührenbescheid oder Entgeltberechnung) erforderlich. Vor Kostenübernahme ist Rücksprache mit dem Landkreis Hildesheim, Rechtsamt 908 Team SGB II, zu halten.

Sofern nach dem Rechtskreiswechsel AsylbLG – SGB II die während des Asylverfahrens bewohnte Unterkunft von der leistungsberechtigten Person zum Zwecke der Abwendung von Obdachlosigkeit weiter bewohnt wird, zählen, bis zum Bezug einer eigenen angemieteten Wohnung, die hierfür von der zur Vermeidung von Obdachlosigkeit verpflichtete Behörde geltend gemachten Nutzungsentgelte zu den Unterkunftskosten. Die Höhe des Entgeltes ergibt sich aus der jeweiligen Gebührensatzung/Gebührenbescheid.

Hat die in einer Gemeinschaftsunterkunft wohnende leistungsberechtigte Person bei Rechtskreiswechsel AsylbLG – SGB II einen Untermietvertrag mit der im Rahmen des Asylverfahrens zur Unterbringung verpflichteten Behörde geschlossen, findet Ziffer 3.1 Anwendung.

In den Fällen, in denen eine leistungsberechtigte Person bei einem Rechtskreiswechsel AsylbLG – SGB II keinen Untermietvertrag mit dem Landkreis Hildesheim, Amt für Migration und Integration, geschlossen hat, stellt der Landkreis Hildesheim, Amt für Migration und Integration, dieser Person die Unterkunft, welche bislang im Rahmen des Leistungsbezuges nach dem AsylbLG zur Verfügung gestellt wurde, zunächst weiter zur Bewohnung bereit, bis ein Wohnungswechsel oder anderweitige Regelung zu dem weiteren Verbleib getroffen werden konnte. Die für diese Bereitstellung entstehenden Kosten des Landkreises Hildesheim werden durch das Jobcenter Hildesheim in Form einer Sachleistung in die Berechnung des Leistungsanspruches nach dem SGB II eingestellt. Hierfür werden dem Jobcenter Hildesheim durch den Landkreis Hildesheim, Amt für Migration und Integration, mit dem Vordruck „Mitteilung Höhe Sachleistung“ (Anlage 9b) die entsprechenden Angaben übermittelt, ebenso wie die notwendige „Einverständniserklärung zur Weitergabe von Daten“ (Anlage 9c) der leistungsberechtigten Person. Für die Gewährung der Sachleistung verwendet das Jobcenter Hildesheim den in Anlage 9d vorgegebenen Textbaustein „Sachleistung KdU“ für den jeweiligen Bewilligungsbescheid von laufenden Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II.

Vom ehemaligen Vermieter können Nutzungsentgelte verlangt werden, wenn die Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses bis zur Räumung weiter durch die leistungsberechtigte Person tatsächlich bewohnt wird. Die vom Vermieter schlüssig dargelegte Nutzungsentschädigung zählt zu den Unterkunftskosten. Ein Schriftsatz des ehemaligen Vermieters, welcher im gerichtlichen Verfahren weitere ausstehende Mietzahlungen einfordert, kann als zahlungsbegründende Unterlage anerkannt werden. Vor Kostenübernahme ist Rücksprache mit dem Landkreis Hildesheim, Rechtsamt 908 Team SGB II, zu halten.

Lebt die leistungsberechtigte Person in einem Wohnwagen, zählt die Stellplatzmiete auf dem Campingplatz zu den Unterkunftskosten.

Die Kosten für die Unterbringung im Frauenhaus sind ebenfalls Unterkunftskosten. Hierbei ist zu beachten, dass diese Unterbringungskosten auch Aufwendungen für Betreuung enthalten können. Nur der Anteil, der auf die Kosten der Unterkunft entfällt, ist anzuerkennen. Auf § 36a SGB II wird verwiesen.

Ist der Wohnraum einer leistungsberechtigten Person derart klein und beengt, dass die für ein Leben und Wohnen in bescheidenen Verhältnissen erforderlichen Möbel (z. B. Bett, Schrank) und persönlichen Gegenstände (z.B. Geschirr, Kleidung) nicht vollständig untergebracht werden können, umfasst der Unterkuftsbedarf auch angemessene Kosten für eine vorübergehende Unterbringung oder Einlagerung dieser persönlichen Habe. Dies kann regelmäßig bei einer Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft der Fall sein. Die anfallenden Einlagerungskosten müssen gemessen an den eingelagerten Gegenständen angemessen sein und die Gesamtkosten (Unterkunfts- und Einlagerungskosten) dürfen die Höhe der angemessenen Kosten nicht übersteigen²⁶.

3.6 Nutzung des Wohnraums von mehreren Personen, die keine Bedarfsgemeinschaft bilden

Wird eine Unterkunft von weiteren Personen genutzt, die nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehören, erfolgt die Zuordnung entsprechend einer Aufteilung nach Kopfzahl. Hiervon ist abzuweichen, wenn eine anderweitige verbindliche Regelung, wie z. B. ein Untermietvertrag, vorhanden ist (Ziffer 3.1).

4. Kosten für Haus- und Wohneigentum

4.1 Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwand

Für das selbst bewohnte Haus- und Wohneigentum ist eine Berechnung des Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwandes vorzunehmen und zu dokumentieren. Die hierfür notwendigen Angaben sind durch die leistungsberechtigte Person in der Bescheinigung über selbst genutzten Wohnraum (Anlage 2b) zu machen. Die in der DVO zu § 82 SGB XII genannten Kosten können nur ein Anhaltspunkt dafür sein, in welchem Umfang berücksichtigungsfähige Kosten im Rahmen des § 22 SGB II entstehen²⁷.

Bei der Berechnung des Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwandes für das selbst genutzte Eigenheim sind die Aufwendungen des laufenden Kalenderjahres oder soweit dies nicht möglich ist, die des Vorjahres zu berücksichtigen. Zur Ermittlung der konkreten Angemessenheit der Aufwendungen ist die Jahressumme auf Monatsbeträge umzurechnen. Die leistungsberechtigte Person ist schriftlich darauf hinzuweisen, dass zur Berechnung des Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwandes die jeweils aktuellen Unterlagen benötigt werden, und diese nach Erhalt vorzulegen sind.

Zu den Unterkunftskosten für selbst genutzte Hausgrundstücke zählen alle notwendigen Ausgaben. Hierbei handelt es sich um folgende Positionen:

⇒ Schuldzinsen für Hypotheken und dauernde Lasten (z. B. Erbbauzins)

Die Höhe der Zinsverbindlichkeiten ist nach einzelnen Kreditverträgen aufzuschlüsseln. Zinsverbindlichkeiten, die nach Kündigung des Immobiliendarlehensvertrages und nachfolgender Ratenzahlungsvereinbarung für die Restschuldzahlungen auf eine überwiegend aufgelaufene Zinszahlung zu leisten waren, um das Kreditinstitut zum (weiteren) Absehen von Zwangsmaßnahmen zu veranlassen, sind nicht als Aufwendungen für die Unterkunft einer selbstgenutzten Immobilie anzuerkennen. Bei diesen Zahlungen handelt es sich um die (ratenweise) Tilgung vergangener Schulden, nicht aber um im Bedarfszeitraum fällig werdende Forderungen in Bezug auf das selbstgenutzte Wohneigentum²⁸.

²⁶ BSG 16.12.2008, B 4 AS 1/08 R

²⁷ BSG 24.02.2011, B 14 AS 61/10 R

²⁸ BSG 12.12.2019, B 14 AS 26/18 R

Im Regelfall zählen Tilgungsleistungen, Abschreibungen und Aufwendungen für Verbesserungen u. ä. nicht zum Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwand, da diese der Vermögensbildung dienen. Ebenfalls sind die Ausgaben für den Kauf auf Rentenbasis (Leibrentenzahlung bei vorbehaltenem Rücktritt) nicht anzuerkennen²⁹.

Beim Mietkauf *“handelt es sich um einen sog Mischvertrag. Es existiert kein einheitlicher Typus des Mietkaufs, so dass die rechtliche Einordnung letztlich von den Umständen des Einzelfalles abhängig ist. Es kann sich um einen reinen Mietvertrag, Kaufvertrag oder auch Leasingvertrag handeln. Abzugrenzen ist nach dem Gesamtcharakter des Vertrages, ob der Vertragszweck der Parteien letztlich vorwiegend auf die Eigentumsübertragung oder aber auf die vorübergehende Gebrauchsüberlassung gerichtet ist (vgl hierzu insgesamt: Patzina in: Münchener Kommentar zur ZPO, 6. Aufl. 2020, § 29a Rn 12). Den Regelfall eines Mietkaufs bildet der mit einer Kaufoption versehene Mietvertrag, bei dem der Vermieter dem Mieter das Recht einräumt, die Mietsache während der laufenden Mietzeit unter bestimmten Voraussetzungen zu kaufen, wobei die bis dahin gezahlte Miete ganz oder zum Teil auf den Kaufpreis angerechnet wird (vgl BGH, Urteil vom 15. März 1990 – I ZR 120/88 –, Rn 22). Solange der Mieter die Option zum Erwerb der Sache noch nicht ausgeübt hat, gilt ausschließlich Mietrecht. Nach Ausübung der Option gilt dagegen Kaufrecht (vgl H. Schmidt in: Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann (Hrsg), beck-online.Großkommentar zum Zivilrecht, Stand: Juli 2020, § 535 BGB Rn 81 mwN).“³⁰ Vor Kostenübernahme ist Rücksprache mit dem Landkreis Hildesheim, Rechtsamt 908 Team SGB II, zu halten.*

In Ausnahmefällen können Tilgungsleistungen als Bestandteil der Finanzierungskosten anerkannt werden³¹. Voraussetzung hierfür ist, dass die Tilgungsverpflichtung zur Erhaltung des Wohneigentums unvermeidbar ist und die leistungsberechtigte Person vor einer Inanspruchnahme staatlicher Leistungen alles unternimmt, die Tilgungsverpflichtung während des Bezugs von Grundsicherungsleistungen so niedrig wie möglich zu halten. Darüber hinaus muss der Erwerb des Wohneigentums außerhalb des Leistungsbezuges erfolgt sein, die Finanzierung weitgehend abgeschlossen sein, der Vermögensaufbau, welcher durch die Übernahme der Tilgungsleistungen stattfindet, in einer überschaubaren Übergangszeit erfolgt sein und die Berücksichtigung der Tilgungsleistungen der Vermeidung von möglicherweise noch höherer Kosten für die Allgemeinheit, etwa in Form der Übernahme von Umzugskosten oder höherer Mietkosten dient³². Liegt sodann der notwendige Bewirtschaftungs- und Erhaltungsaufwand des Wohneigentums inklusive der anerkannten Tilgungsleistungen unter den angemessenen Kosten für eine Mietwohnung, kommt eine Anerkennung der Tilgungsleistungen bis zur Höhe der angemessenen Kosten für eine Mietwohnung in Betracht.

⇒ Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge
Hierzu gehören z. B. die Grundsteuer, Straßenbaubeitrag, Kanalisationsgebühren, Straßenreinigungsggebühren, Gebühren für Müllabfuhr, Wasser- und Abwassergebühren, Gebäudehaftpflicht- und Brandversicherung (Ziffer 2.3 Nr. 1, 2, 3, 5, 6 und 12).

⇒ Erhaltungsaufwand

Die Instandhaltungspauschale gehört nicht zum Bewirtschaftungs- und Erhaltungsaufwand für das Wohneigentum³³. Ebenso sind die Ausgaben (einschl. Schuldzinsen) für Um- und Anbauten sowie für Verbesserungen des Wohneigentums nicht als Bewirtschaftungs- und Erhaltungsaufwand anzuerkennen.

Bei einer selbst genutzten Eigentumswohnung sind Rücklagen für Instandsetzung und Instandhaltung der Immobilie, sowie Sonderzahlungen für Instandhaltung und Reparatur, sofern sie durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer beschlossen wurden, anzuerkennen, denn als Eigentümer besteht keine Möglichkeit gegen einen Beschluss der Eigentümerversammlung

²⁹ BSG 16.02.2012, B 4 AS 14/11R; BSG 04.06.2014, B 14 AS 42/13 R

³⁰ Beschluss des LSG Niedersachsen/Bremen vom 22.09.2020, L 11 AS 415/20 B ER

³¹ BSG 18.06.2009, B 14/11b AS 67/06 R

³² BSG 03.12.2015, B 4 AS 49/14

³³ BSG 03.03.2009, B 4 AS 38/08 R

der Wohnanlage diese Aufwendungen nicht zu leisten. Aus gleichem Grund gilt dies auch für die Hausverwaltergebühr.

- ⇒ sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes
Hierzu gehören z. B. Schornsteinreinigung, Anmietung und Wartung von Rauchwarnmeldern und Gartenpflege (Ziffer 2.3 Nr. 9, 11 und 16) sowie die Anteiligen Kosten für die Erstellung eines Energieausweises bei Eigentümergemeinschaften, da diese die Pflicht haben, einzelnen Eigentümern bei Verkauf oder Vermietung ihrer Wohnung einen Energieausweis bereitzustellen.

Bei Vermietung von Teilen des selbst genutzten Wohneigentums sind die auf den vermieteten Wohnflächenanteil entfallenden Hauslasten nicht beim leistungsberechtigten Eigentümer als Unterkunftskosten zu berücksichtigen (Ziffer 3.1).

4.2 Ermittlung des Bedarfs für Unterkunft und Heizung

Die Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung hat monatsweise zu erfolgen, obwohl zur Prüfung der Angemessenheit bei der Nutzung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen auf die im Kalenderjahr anfallenden Kosten abzustellen ist, weil vor allem die Betriebskosten für Eigenheime nicht monatlich, sondern ggf. jährlich, halbjährlich oder vierteljährlich anfallen. Für eine monatliche Gewährung von durchschnittlichen Aufwendungen besteht keine Rechtsgrundlage. Die "Verrechnung" von Monaten, in denen seitens des Jobcenters an die leistungsberechtigte Person zu viel gezahlt wurde, mit solchen, in denen zu wenig gezahlt wurde, scheidet ebenfalls mangels Rechtsgrundlage aus³⁴. Eine solche Vorgehensweise ist nur im Rahmen einer vorläufigen Bewilligung möglich. Die endgültige Bewilligung kann erfolgen, sobald die genauen Aufwendungen für das Jahr bekannt sind. Eine sich per Saldo ergebende Überzahlung kann nach § 41a Abs. 3, 6 SGB II zurückgefordert werden.

4.3 Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur

Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei einem nach § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II geschütztem selbst bewohnten Wohneigentum werden anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauf folgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Voraussetzung ist, dass die Instandhaltung und Reparatur nicht zu einer Verbesserung des Standards führt und die Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur angemessen sind. Unabweisbar sind dabei nur zeitlich besonders dringliche Aufwendungen, die absolut unerlässlich sind.

Da Eigentümer und Mieter bei der Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach den gleichen Grundsätzen behandelt werden müssen, regelt die Vorschrift einerseits die Übernahme von unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur, begrenzt diese jedoch andererseits auf die innerhalb von zwölf Monaten insgesamt als angemessen übernahmefähigen Unterkunftskosten, die auch bei Mietern berücksichtigt werden könnten.

Solche unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei einem selbst bewohnten Wohneigentum sind als tatsächlicher, aktueller Bedarf im Zeitpunkt der Fälligkeit zu berücksichtigen und nicht auf einen längeren Zeitraum zu verteilen³⁵. Im Rahmen der angemessenen Unterkunftskosten sind diese Aufwendungen als Zuschuss zu bewilligen.

Darüber hinaus ist unter Berücksichtigung des Einzelfalles und unter Ausübung pflichtgemäßen Ermessens zu prüfen, ob für den Differenzbetrag ein Darlehen nach § 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II zur Sicherung der Unterkunft in Betracht kommt. Das Verlangen einer dinglichen Sicherung, bei Grundstücken regelmäßig durch Bestellung einer Grundschuld, liegt ebenfalls im pflichtgemäßen Ermessen.

Bei einer Bewilligung sollte die Rechnung des ausführenden Handwerkers/Unternehmens zunächst zu 90% beglichen werden. Erst nachdem auch durch die leistungsberechtigte Person gegenüber dem Jobcenter bescheinigt wurde, dass die Arbeiten auch als ordnungsgemäß ausgeführt

³⁴ BSG 29.11.2012, B 14 AS 36/12 R

³⁵ BSG 24.02.2011, B 14 AS 61/10 R

abgenommen wurden, also keine Nachbesserungen oder dergleichen mehr erforderlich sind, ist der Restbetrag zur Auszahlung zu bringen.

Bei einem Antrag auf Instandhaltungsmaßnahme/Reparatur, mit einem Rechnungsbetrag von bis zu 150,00 €, ist in eigener Zuständigkeit über die Unabweisbarkeit der Maßnahme zu entscheiden. In allen anderen Fällen, ist der Antrag auf Instandhaltung/Reparatur des selbstgenutzten Wohneigentums nebst Einverständniserklärung (Anlage 6a) der leistungsberechtigten Person und regelmäßig 3 Kostenvoranschlägen zu der beantragten Instandhaltung/Reparatur, sowie der Angabe zu den tatsächlichen und angemessenen Unterkunftskosten dem Landkreis Hildesheim, Rechtsamt Team SGB II zu übersenden. Sofern weitere Unterlagen zu dem Hausgrundstück vorliegen sind diese ebenfalls dem Antrag beizufügen. Der Landkreis Hildesheim, Rechtsamt Team SGB II beauftragt einen Architekten zur Beurteilung der Unabweisbarkeit der Instandhaltung/Reparatur, Beurteilung, ob durch die Instandhaltung/Reparatur zu keiner Verbesserung des Standards führt und ob die die Aufwendungen für Instandhaltung/Reparatur angemessen sind, ein. Die Stellungnahme des Architekten wird an das Jobcenter gesandt, damit von dort die Entscheidung über den Antrag erfolgt.

Unabhängig von dem vorgenannten Verfahren, ist in sämtlichen Fällen eine Kopie des Bescheides über die Bewilligung der Instandhaltung/Reparatur an den Landkreis Hildesheim, Rechtsamt Team SGB II zu übersenden.

Beispiel:

Ein Ehepaar wohnt in einem geschützten Eigenheim. Die Kosten hierfür sind angemessen, denn sie liegen mit 50,00 Euro unter dem maßgeblichen Richtwert. Das Ehepaar beantragt die Übernahme einer unabweisbaren Aufwendung für die Instandhaltung des Eigenheims. Der Betrag i. H. v. 450,00 Euro wird im Juli fällig. Diese zusätzlichen Instandhaltungskosten werden in der Berechnung der Kosten der Unterkunft für das Eigenheim mit berücksichtigt (Jahreswerte für alle bereits geltend gemachten Ausgaben, wie Wasser, Abwasser, Müllgebühren, Versicherungen, Schuldzinsen usw.). Der nunmehr ermittelte Jahreswert an Kosten der Unterkunft mit der Instandhaltungsrechnung, die für dies Eigenheim insgesamt entstehen, wird durch 12 Monate geteilt und das Ergebnis mit dem maßgeblichen Richtwert verglichen. Hier bleiben die Kosten der Unterkunft auch mit der neuen Rechnung angemessen und können daher übernommen werden. Der Rechnungsbetrag wird jedoch anders als die übrigen geltend gemachten Beträge, zu dem bisher monatlich in die Berechnung eingestellten Betrag im Bewilligungsmonat Juli zusätzlich einmalig übernommen.

5. Zuwendungen Dritter / Einnahmen aus dem Mietverhältnis

Unterkunftsbezogene Zuwendungen Dritter wirken mindernd auf die tatsächlichen Unterkunftskosten. Ebenso mindern Einnahmen aus Untervermietung zunächst die tatsächlichen Aufwendungen³⁶; Solche Einnahmen sind erst als Einkommen zu berücksichtigen, wenn sie die tatsächlichen Aufwendungen für das Hauptmietverhältnis überschreiten sollten. Siehe auch Ziffer 3.2.

6. Abstrakte Angemessenheit der Unterkunft

Die abstrakte Angemessenheit der Unterkunft legt unabhängig vom Einzelfall fest, welche Aufwendungen für eine Unterkunft angemessen sind. Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist. Die Wohnung muss hinsichtlich dieser Kriterien, die als mietpreisbildende Faktoren regelmäßig im Quadratmeterpreis ihren Niederschlag finden, im unteren Segment der nach Größe in Betracht kommenden Wohnungen in dem räumlichen Bezirk liegen, der den Vergleichsmaßstab bildet. Der Richtwert für die abstrakte Angemessenheit ist das Produkt aus der abstrakt zulässigen Quadratmeterzahl und dem

³⁶ BSG 06.08.2014, B 4 AS 37/13 R

abstrakt ermittelten Quadratmeterpreis (zulässige Quadratmeter x Quadratmeterpreis = Richtwert für die Angemessenheit) (Ziffer 6.3).

6.1 Zulässige Wohnfläche

Die zulässige Wohnungsgröße bemisst sich nach der Anzahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft nach § 7 Abs. 3 SGB II, auch wenn alle Bewohner einer Familie angehören (Beispiel: volljährige Geschwister oder Eltern mit dem älter als 25 Jahre altem Kind leben zusammen in einer Unterkunft)³⁷. Dies gilt nicht in Fällen, in denen Kinder unter 25 Jahren aufgrund von Einkommen/Vermögen keine Bedarfsgemeinschaft mit den Eltern/dem Elternteil bilden (§ 7 Abs. 3 Nr. 4 SGB II) oder eine Person der Bedarfsgemeinschaft vom Leistungsbezug ausgeschlossen ist oder keine Leistungen erhalten.

Die zulässigen Wohnungsgrößen richten sich nach der Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen ([Wohnraumförderbestimmungen – WFB -](#))³⁸.

Als zulässige Wohnungsgröße gelten:

- | | |
|--|-------------------|
| a) für einen Alleinstehenden | 50 m ² |
| b) für einen Haushalt mit 2 Personen | 60 m ² |
| c) für einen Haushalt mit 3 Personen | 75 m ² |
| d) für einen Haushalt mit 4 Personen | 85 m ² |
| e) für jede weitere Person erhöht sich die Wohnfläche um | 10 m ² |

Zur Prüfung, ob die Wohnfläche für eine in Aussicht genommene Unterkunft ausreichend ist, ist § 2 Abs. 2 Nr. 5a des Nieders. Wohnraumschutzgesetz – [NWoSchG](#)³⁹ anzuwenden. Hiernach liegt eine Überbelegung vor, wenn nicht mindestens 10m² Wohnfläche je bewohnende Person vorhanden ist. Sofern die Unterkunft nicht über eine ausreichende Wohnfläche verfügt, darf eine Vermietung nicht erfolgen, da die Unterkunft ansonsten überbelegt wäre (§ 6 NWoSchG).

6.2 Bestimmung des Richtwertes

Der Richtwert ist als Angemessenheitsgrenze so zu bestimmen, dass alle Leistungsberechtigten im räumlichen Vergleichsgebiet eine realistische Möglichkeit haben, eine Wohnung zu den ortsüblichen Marktbedingungen zu finden, deren Kosten im Bereich dieses Richtwertes liegen.

Zur Bestimmung des abstrakten Quadratmeterpreises im Landkreis Hildesheim werden die Mietangebote des Wohnungsmarktes im Landkreis Hildesheim laufend erhoben, aktualisiert und regelmäßig ausgewertet.

Entsprechend der Grundsätze des Bundessozialgerichts zum räumlichen Vergleichsgebiet wurde der Landkreis Hildesheim in drei Regionen aufgeteilt, die den jeweiligen räumlichen Vergleichsmaßstab bilden. Die Stadt Hildesheim bildet die Region I. Die Städte, Gemeinden und Samtgemeinden im Süden und Westen des Landkreises Hildesheim bilden die Region II und die Städte und Gemeinden im Norden und Osten des Landkreises Hildesheim bilden die Region III.

Die Quadratmeterpreise der jeweiligen Region werden entsprechend der nach der Richtlinie über die Soziale Wohnungsförderung in Niedersachsen zulässigen Wohnungsgrößen (Ziffer 6.1) differenziert ermittelt und ausgewertet.

6.2.1 Energetisch sanierter Wohnraum

Ein Gebäude gilt in diesem Sinne als vollständig energetisch saniert, wenn der

- Endenergieverbrauch (siehe Energieausweis ab 01.05.2014, Seite 3) oder,
- Endenergiebedarf (siehe Energieausweis ab 01.05.2014, Seite 2 bzw. Energieausweis bis 30.04.2014, Seite 2) oder
- der Energieverbrauchskennwert (Energieausweis bis 30.04.2014, Seite 2)

des Gebäudes unter 100 kWh/(m²·a) liegt. In diesem Fall ist der angemessene Quadratmeterpreis der Kaltmiete um 0,50 €/m² zu erhöhen.

³⁷ BSG 18.02.2010, B 14 AS 73/08 R

³⁸ RdErl. d. MU vom 02.07.2019 Nds. MBl. Nr. 29/2019, S. 1075 VORIS 23400

³⁹ Niedersächsisches Gesetz über den Schutz von Wohnraum und von Unterkünften für Beschäftigte (Niedersächsisches Wohnraumschutzgesetz - NWoSchG) vom 16. März 2021, Nds. GVBl. 2021, 128, VORIS 23500

Bei einem vorgenannten Wert des Gebäudes zwischen 100 kWh/(m²·a) und einschließlich 125 kWh/(m²·a), handelt es sich um ein teilweise energetisch saniertes Gebäude. In diesem Fall der angemessene Quadratmeterpreis der Kaltmiete um 0,25 €/m² zu erhöhen.

Als Nachweis hierfür sind die Seiten 1 bis 3 des Energieausweises durch die leistungsberechtigte Person vorzulegen. Durch die Änderung der Energieeinsparverordnung muss der Vermieter ab dem 1. Mai 2014 den Energieausweis spätestens bei der Objektbesichtigung vorlegen. Bei Mietvertragsabschlüssen ist den Mietern ein Exemplar oder eine Kopie des Ausweises auszuhändigen. Wurde nach Ausstellung des Energieausweises eine energetische Sanierungsmaßnahme durchgeführt, kann der vorgenannte Zuschlag gewährt werden, wenn ein Nachweis über die energetische Aufwertung der Immobilie durch Rechnungen zu den Maßnahmen o. ä. nachgewiesen wird.

6.3 Richtwerte für die abstrakte Angemessenheit der Unterkunftskosten

Zur Beurteilung der Frage von angemessenen Unterkunftskosten ist der Richtwert (Produkt aus der abstrakt angemessenen Wohnfläche und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis) entscheidend (Ziffer 6).

Für die Regionen gelten aktuell folgende Quadratmeterpreise und Richtwerte:
ab 01.07.2021

Haushaltsgröße	angemes- sene Woh- nungsgröße in m ²	Region I Hildesheim					
		Kaltmiete	Betriebs- kosten	Gesamt/m ²	Richtwert	Erhöhung wg. energe- tischer Sanierung	
						<100 kWh/(m ² ·a)	100-125 kWh/(m ² ·a)
1-Personen- Haushalt	50	7,59 €	1,65 €	9,24 €	462,00 €	25,00 €	12,50 €
2-Personen- Haushalt	60	6,62 €	1,36 €	7,98 €	478,80 €	30,00 €	15,00 €
3-Personen- Haushalt	75	6,47 €	1,40 €	7,87 €	590,25 €	37,50 €	18,75 €
4-Personen- Haushalt	85	6,55 €	1,36 €	7,91 €	672,35 €	42,50 €	21,25 €
5-Personen- Haushalt	95	6,59 €	1,31 €	7,90 €	750,50 €	47,50 €	23,75 €
für jede weitere Person	10	6,77 €	1,16 €	7,93 €	79,30 €	5,00 €	2,50 €

ab 01.07.2021

		Region II Alfeld, Elze, Freden, Lamspringe, Leinebergland, Sibbesse					
Haushaltsgröße	angemes- sene Woh- nungsgröße in m²	Kaltmiete	Betriebs- kosten	Gesamt/m²	Richtwert	Erhöhung wg. energe- tischer Sanierung	
						<100 kWh/(m²· a)	100-125 kWh/(m²· a)
1-Personen- Haushalt	50	5,94 €	1,65 €	7,59 €	379,50 €	25,00 €	12,50 €
2-Personen- Haushalt	60	5,43 €	1,36 €	6,79 €	407,40 €	30,00 €	15,00 €
3-Personen- Haushalt	75	5,23 €	1,40 €	6,63 €	497,25 €	37,50 €	18,75 €
4-Personen- Haushalt	85	4,95 €	1,36 €	6,31 €	536,35 €	42,50 €	21,25 €
5-Personen- Haushalt	95	4,98 €	1,31 €	6,29 €	597,55 €	47,50 €	23,75 €
für jede weitere Person	10	4,69 €	1,16 €	5,85 €	58,50 €	5,00 €	2,50 €

ab 01.07.2021

		Region III Algermissen, Bad Salzdetfurth, Bockenem, Diekholzen, Giesen, Harsum, Holle, Nordstemmen, Sarstedt, Schellerten, Söhlde					
Haushaltsgröße	angemes- sene Woh- nungsgröße in m²	Kaltmiete	Betriebs- kosten	Gesamt/m²	Richtwert	Erhöhung wg. energe- tischer Sanierung	
						<100 kWh/(m²· a)	100-125 kWh/(m²· a)
1-Personen- Haushalt	50	6,51 €	1,65 €	8,16 €	408,00 €	25,00 €	12,50 €
2-Personen- Haushalt	60	6,04 €	1,36 €	7,40 €	444,00 €	30,00 €	15,00 €
3-Personen- Haushalt	75	5,74 €	1,40 €	7,14 €	535,50 €	37,50 €	18,75 €
4-Personen- Haushalt	85	5,76 €	1,36 €	7,12 €	605,20 €	42,50 €	21,25 €
5-Personen- Haushalt	95	5,84 €	1,31 €	7,15 €	679,25 €	47,50 €	23,75 €
für jede weitere Person	10	5,57 €	1,16 €	6,73 €	67,30 €	5,00 €	2,50 €

Aus verwaltungsökonomischen Gründen wurden die ab 01.01.2009 jeweils festgelegten Richt-
werte in der Anlage 1 zusammengefasst.

6.4 Konkrete Angemessenheit

Zur Prüfung der konkreten Angemessenheit der Unterkunftskosten sind die anzuerkennenden, tatsächlichen Unterkunftskosten und die abstrakt angemessenen Unterkunftskosten gegenüber zu stellen.

Bei einem selbstgenutztem Eigenheim ist der durchschnittlich monatlich anfallende Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwand für die tatsächlichen Unterkunftskosten zur Prüfung der konkreten Angemessenheit zu Grunde zu legen. Bei erstmaliger Beantragung von Leistungen sind die Aufwendungen des Vorjahres maßgeblich und auf einen durchschnittlichen Monatsbetrag umzurechnen. Bei Änderung der Verhältnisse im laufenden Leistungsbezug (z. B. neuer Bescheid über Grundsteuer, Wasser/Abwasser usw.) ist der Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwand neu zu ermitteln und auf einen durchschnittlichen Monatsbetrag umzurechnen.

Zur Prüfung der konkreten Angemessenheit bei selbstgenutztem Eigenheim sind der monatliche Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwand und die abstrakt angemessenen Unterkunftskosten zu vergleichen.

Liegen die tatsächlichen Unterkunftskosten unter dem Richtwert, sind die Unterkunftskosten angemessen und in die Leistungsberechnung einzustellen.

Übersteigen die tatsächlichen Unterkunftskosten den Richtwert, ist zu ermitteln, ob Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen (Bsp. Krankheit, Behinderung, temporäre Bedarfsgemeinschaft, Bestandsschutz u. ä.), welche eine Abweichung von den abstrakt angemessenen Unterkunftskosten (Richtwert) nötig machen (Ziffer 6.4.1 ff für Wohnflächenmehrbedarf und Ziffer 6.6 ff für Unzumutbarkeit eines Umzuges).

Das Ergebnis der Prüfung der konkreten Angemessenheit im Einzelfall ist aktenkundig zu machen.

6.4.1 Abweichender Wohnflächenbedarf

Der Bedarfsdeckungsgrundsatz gebietet auf der Ebene der konkreten Angemessenheit, nicht schon bei der abstrakt angemessenen Wohnfläche, die Berücksichtigung eines besonderen, etwa behinderungs- oder pflegebedingten Raumbedarfs. Der Bedarfsdeckungsgrundsatz verlangt aber nicht, Wohnflächen für auswärts studierende Kinder vorzuhalten⁴⁰, auch begründet Blindheit regelmäßig keinen Flächenmehrbedarf⁴¹, ebenso Tierhaltung.⁴²

6.4.1.1 Ausübung Umgangsrecht

Für eine sog. temporäre Bedarfsgemeinschaft genügt ein dauerhafter Zustand in der Form, dass ein Kind mit einer gewissen Regelmäßigkeit länger als einen Tag bei einem Elternteil wohnt, also nicht nur sporadische Besuche vornimmt⁴³.

Das Bundessozialgericht hat mit Urteil vom 29.08.2019 zum Aktenzeichen B 14 AS 43/18 entschieden, dass grundsätzlich jeder Fall mit Vorliegen einer temporären Bedarfsgemeinschaft zu prüfen und eine Einzelfallentscheidung zu treffen ist. Sofern also nachgewiesen wird (schriftliche Erklärung beider Elternteile), dass im Rahmen der Ausübung des Umgangsrechts in dem Haushalt regelmäßig Kinder/Jugendliche, z. B. an den Wochenenden und teilweise in den Schulferien, aufgenommen werden, ist ein zusätzlicher Raumbedarf bei der Berücksichtigung der angemessenen Wohnfläche zu berücksichtigen. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass diese Kinder/Jugendlichen nicht dauerhaft in der Unterkunft leben, sondern nur während der Zeiten der Ausübung des Umgangsrechts. Daher kann hier nicht von dem gleichen Wohnbedarf ausgegangen werden, als er bei dauerhaft untergebrachten Kindern/Jugendlichen gegeben ist. Damit der regelmäßige Aufenthalt von Kindern bei dem umgangsberechtigten Elternteil (z. B. jedes 2. Wochenende, die hälftigen Ferien und Feiertage sowie ein Tag unter der Woche) in einem angemessenen Wohn- und Lebensraum stattfinden kann, ist der Wohnflächenmehrbedarf für die Kinder zur Hälfte zu berücksichtigen⁴⁴. Durch die hälftige Berücksichtigung des Wohnflächenmehrbedarfes,

⁴⁰ BVerwG 22.8.1985, 5 C 57.84

⁴¹ LSG FSB 14.9.2010, L 11 AS 359/10 B ER

⁴² Dietmar Berlit, Mündler, Sozialgesetzbuch II, 5. Auflage 2013, SGB II § 22 Rn 44-53

⁴³ LSG NSB 04.01.2012, L 11 AS 635/11 B ER

⁴⁴ LSG NSB 04.01.2012, L 11 AS 635/11 B ER; LSG BWB 27.05.2014, L 3 AS 1895/14 ER-B

kann es zu einer angemessenen Wohnfläche kommen, die zwischen den unter Ziffer 6.1 genannten Wohnungsgrößenkategorien liegt. Der Richtwert der angemessenen Unterkunftskosten für den Wohnflächenmehrbedarf wird anteilig anhand der Differenz zwischen den beiden Wohnungsgrößenkategorien ermittelt. Die Richtwerte zu den angemessenen Unterkunftskosten für den Wohnflächenmehrbedarf können der Anlage 1, Nr. 6 „Richtwerte zu den abstrakt angemessenen Unterkunftskosten bei Wohnflächenmehrbedarf“ entnommen werden.

Beispiel: Umgangsregelung: 2 Kinder halten sich besuchsweise jedes 2. Wochenende, die häftigen Ferien und Feiertage sowie ein Tag unter der Woche bei dem anderen Elternteil in der Region II auf. Die Berechnung der angemessenen Unterkunftskosten stellt sich wie folgt dar:

Für den Elternteil ist ein 1-Personenhaushalt (50m²) berücksichtigen, bei Aufenthalt der Kinder erhöht sich die Haushaltsgröße auf 3 Personen (75m²). Der Wohnflächenmehrbedarf zwischen dem 1-Personenhaushalt und dem 3-Personenhaushalt beträgt 25m². Hiervon ist für die Kinder die Hälfte zu berücksichtigen. Der Wohnflächenmehrbedarf von 12,5m² (25m² x 0,5) ist zu der Wohnfläche des Elternteils von 50m² zu hinzuzurechnen, so dass eine Wohnfläche von 62,5m² (12,5m² + 50m²) als angemessen zu berücksichtigen ist.

Vorgenanntes gilt auch für den Umgang mit einem Kind, das nicht nur vorübergehend auswärts untergebracht ist (Heim, Pflegefamilie), sich aber regelmäßig an den Wochenenden und in den Ferien bei den Eltern aufhält.

Sollte entgegen der o.g. Regelung seitens der leistungsberechtigten Person ein höherer Bedarf geltend gemacht werden, ist vor Entscheidung eine Einzelfallregelung zusammen mit dem Landkreis Hildesheim, Rechtsamt Team SGB II, abzustimmen. Dieses gilt auch für weitere mögliche Fallgestaltungen.

6.4.1.1.1 Ausübung des Umgangsrechts in Form eines familienrechtlichen Wechselmodells⁴⁵

Soweit der Umgang in Form eines familienrechtlichen Wechselmodells praktiziert wird, lässt sich ein Lebensmittelpunkt des Kindes nicht bestimmen. Für den Fall des Vorliegens eines Wechselmodells ist das Kind auf der Stufe der abstrakten Angemessenheit als weiteres Bedarfsgemeinschaftsmitglied zu berücksichtigen, weil es seinen Lebensmittelpunkt in den Wohnungen beider Eltern hat. Bei diesem Modell handelt es sich nicht um eine sog. Temporäre Bedarfsgemeinschaft.

6.4.1.2 Krankheit/Behinderung

Ist eine Person aufgrund von Krankheit/Behinderung auf besonderen Wohnraum angewiesen, so kann zusätzlicher Wohnraum anerkannt werden. Sofern nicht in eigener Zuständigkeit aufgrund des Sachverhaltes eigenständig eine Entscheidung über den zusätzlichen Wohnflächenbedarf getroffen werden kann, ist zur Beurteilung, inwieweit die Krankheit/Behinderung zusätzlichen Bedarf an Wohnraum bedingt, unter konkreter Fragestellung eine Stellungnahme des Gesundheitsamtes bzw. eines Pflegesachverständigen einzuholen. Hierzu ist vorab eine Einverständniserklärung (Anlage 6b) durch die leistungsberechtigte Person zu erteilen. Die Kontaktdaten zu den Pflegesachverständigen ist beim Landkreis Hildesheim, Rechtsamt Team SGB II zu erfragen. Auf Grundlage dieser Stellungnahme ist in eigener Zuständigkeit über den zusätzlichen Wohnflächenbedarf zu entscheiden. Die Entscheidung ist aktenkundig zu machen.

Bestandsschutzregelung:

In noch laufenden Widerspruchs- und anhängigen Klageverfahren sowie Überprüfungsanträgen nach § 44 SGB X, die vor dem 06.05.2006 liegen, ist eine erneute Überprüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung erforderlich. In diesen Fällen ist bei Nachweis einer Schwerbehinderung die angemessene Wohnfläche pauschal um 10m² zu erhöhen (Schreiben vom 26.10.2010).

⁴⁵ BSG 11.07.2019, B 14 AS 23/18 R

6.4.1.3 Absehbare Änderung der Personenzahl

Ist eine Änderung der Personenzahl absehbar (z. B. bei einer bestehenden Schwangerschaft ab der 13. SSW oder eine Rückkehr eines Kindes aus Heimerziehung oder Familienpflege ist zu erwarten), kann vorzeitig die Wohnfläche für die zukünftige Bedarfsgemeinschaftsgröße zugrunde gelegt werden.

Bei kurzfristiger Inhaftierung (bis zu 6 Monate) eines Bedarfsgemeinschaftsmitgliedes ist diese Person weiterhin als Bedarfsgemeinschaftsmitglied zu berücksichtigen. Bei einer Haftdauer von 6 Monaten oder länger kommt eine Berücksichtigung der inhaftierten Person als Bedarfsgemeinschaftsmitglied nur noch in besonderen Einzelfällen in Betracht. Die Berücksichtigung einer längerfristig Inhaftierten Person (mehr als 12 Monate) als Bedarfsgemeinschaftsmitglied kommt nicht in Betracht.

In Fällen, in denen ein Familiennachzug aus dem Heimatland beantragt ist, kann die Wohnfläche der zukünftigen Bedarfsgemeinschaft anerkannt werden, wenn für den Familiennachzug die Visa bei der Botschaft/Konsulat des Heimatlandes beantragt wurden. Als Nachweis hierfür ist eine eidesstattliche Erklärung der leistungsberechtigten Person aufzunehmen.

6.4.1.4 Alleinerziehende

Bei einer alleinerziehenden Person kommt keine pauschale Erhöhung der Wohnfläche um 10m² nach B 7.2 der Richtlinie über die Soziale Wohnungsförderung in Niedersachsen in Betracht. Wohnraumförderrechtliche Sonderregelungen, die auf persönliche Lebensverhältnisse Bezug nehmen, sind bei der Bestimmung der Wohnungsgröße für die abstrakte Angemessenheitsprüfung nicht zu berücksichtigen⁴⁶. Auch rechtfertigt die Tatsache der Alleinerziehung für sich genommen keinen erhöhten Wohnflächenbedarf.

Bestandsschutzregelung:

Sofern ein Wohnflächenmehrbedarf aufgrund von Alleinerziehung zugebilligt wurde, ist dieser so lange zu berücksichtigen, bis die leistungsberechtigte Person Grund zur Überprüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten gibt (i.d.R. Wohnungswechsel oder Änderung der Familienverhältnisse) (Ziffer 6.4.1.5).

6.4.1.5 Bestandsschutz

Für Personen, die bereits vor dem Inkrafttreten der Geschäftsanweisung Leistungen für Unterkunftskosten beziehen und eine Unterkunft bewohnen, die nach den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Maßstäben angemessen ist und bei denen die Anwendung des ab Inkrafttreten gültigen Richtwertes die Unangemessenheit der Unterkunft zur Folge hätte, wird Bestandsschutz gewährt. Die Gründe hierfür sind aktenkundig zu machen.

Erst bei Änderung der Verhältnisse und dadurch notwendigen erneuten Prüfung der konkreten Angemessenheit (Neuanmietung einer Unterkunft, Änderung der Personenzahl im Haushalt, Vorlage Betriebskostenabrechnung usw.) nach dem Inkrafttreten sind die unter Ziffer 6.3 genannten Richtwerte anzuwenden.

Wurde in der Vergangenheit bereits eine Absenkung auf die angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung geregelt und seither die angemessenen Aufwendungen in der Leistungsberechnung eingestellt, ist zu überprüfen, ob sich die aktuell gültigen Richtwerte erhöht haben. In diesem Fall ist nunmehr der neue, höhere Richtwert in die Leistungsberechnung einzustellen.

Beispiel zur Gewährung des Bestandsschutzes:

Eine Familie beantragt am 01.12.2009 Leistungen nach dem SGB II. Die geltend gemachten Kosten der Unterkunft sind nach den im Dezember 2009 geltenden Richtwerten angemessen. Die tatsächlichen Kosten der Unterkunft werden daher in die Hilfeberechnung eingestellt. Durch Änderung der Geschäftsanweisung zum 01.02.2010 werden die Richtwerte, die für diese Familie maßgeblich sind, herabgesetzt und die Kosten für die Unterkunft sind hierdurch nunmehr unangemessen. In diesem Fall ist Bestandsschutz zu gewähren. Sofern jedoch durch die leistungsberechtigte Person Anlass zur Neuüberprüfung der Kosten der Unterkunft geltend gemacht wird (z. B. es wird im Mai 2010 die Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr

⁴⁶ BSG 22.08.2012, B 14 AS 13/12 R

2009/2010 vorgelegt), erfolgt eine erneute Überprüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten nach den Richtwerten nach der oben dargestellten Bestandsschutzregelung. Sind die Kosten der Unterkunft nunmehr unangemessen (übersteigen den Richtwert des Bestandsschutzes) und sind keine weiteren Gründe ersichtlich, erfolgt die Aufforderung zur Senkung der Kosten der Unterkunft unter Angabe der aktuell gültigen Richtwerte.

6.5 Maßnahmen zur Senkung der Unterkunftskosten

Vor Durchführung des Kostensenkungsverfahrens ist zu prüfen, ob die leistungsberechtigte Person durch Untervermietung oder auf andere Weise (Bsp. Nachlass auf die Kaltmiete) die Kosten der Unterkunft auf das angemessene Maß senken kann. Als letzte Alternative kommt als Kostensenkungsmaßnahme ein Wohnungswechsel in Betracht.

Senkungsmaßnahmen in Form von Untervermietung oder andere Weise sind einer leistungsberechtigten Person regelmäßig zuzumuten, so dass lediglich die Möglichkeit eines Wohnungswechsels (Umzuges) bei Betrachtung des besonderen Einzelfalles unzumutbar sein kann (Ziffer 6.6 ff).

6.6 Unzumutbarkeit eines Umzuges

Die Senkung der Unterkunftskosten durch einen Umzug ist nicht zumutbar, wenn keine Möglichkeit besteht innerhalb des schützenswerten sozialen Umfeldes eine angemessene Unterkunft anzumieten. Ist der leistungsberechtigten Person ein Umzug nicht zuzumuten, sind die über den Richtwert hinausgehenden Kosten für Unterkunft und Heizung vorübergehend anzuerkennen. Die Entscheidung hierzu ist aktenkundig zu machen.

Da die Erstattung nicht angemessener Unterkunftskosten der durch sachliche Gründe begründungspflichtige Ausnahmefall ist und die Obliegenheit zur Kostensenkung auch bei Unmöglichkeit oder subjektiver Unzumutbarkeit bestehen bleibt, ist in angemessenen Zeitabständen zu prüfen, ob die Unzumutbarkeit eines Umzuges weiterhin besteht, denn unangemessen hohe Unterkunftskosten werden auch bei Unmöglichkeit und Unzumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen nicht zu angemessenen Unterkunftskosten⁴⁷

Mögliche Umstände, die eine Unzumutbarkeit eines Umzuges zur Senkung der Unterkunftskosten begründen können, sind unter Ziffer 6.6.1 ff aufgeführt.

6.6.1 Krankheit/Behinderung

Eine Unzumutbarkeit eines Umzuges kann dann vorliegen, wenn zum Beispiel ein kranker/behinderter Mensch betroffen ist, der seine gewöhnliche Umgebung aus gesundheitlichen Gründen nicht aufgeben kann.

Sofern nicht in eigener Zuständigkeit aufgrund des Sachverhaltes eigenständig eine Entscheidung über die Unzumutbarkeit des Umzuges getroffen werden kann, ist zur Beurteilung der Sachlage und eventueller Unzumutbarkeit des Umzuges unter konkreter Fragestellung eine Stellungnahme des Gesundheitsamtes bzw. eines Pflegesachverständigen einzuholen. Hierzu ist vorab durch die leistungsberechtigten Person eine Einverständniserklärung (Anlage 6b) zu erteilen. Die Kontaktdaten zu den Pflegesachverständigen ist beim Landkreis Hildesheim, Rechtsamt Team SGB II zu erfragen. Auf Grundlage dieser Stellungnahme ist in eigener Zuständigkeit über die Unzumutbarkeit, die Unterkunftskosten durch einen Umzug zu senken, zu entscheiden. Wird die Unzumutbarkeit eines Umzuges festgestellt, sind die über den Richtwert hinausgehenden Kosten für Unterkunft und Heizung vorübergehend anzuerkennen.

Die Entscheidung hierzu ist aktenkundig zu machen.

⁴⁷ BSG 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R

6.6.2 Belange von Eltern und Kindern

Wenn es um die Gründe für die "Unzumutbarkeit" von Kostensenkungsmaßnahmen (insbesondere durch Umzug) geht, können auch die besonderen Belange von Eltern und Kindern (vor dem Hintergrund des Art. 6 Grundgesetz) solche beachtenswerte Gründe darstellen⁴⁸. Es ist auf das soziale und schulische Umfeld minderjähriger schulpflichtiger Kinder Rücksicht zu nehmen.

Leben in der Bedarfsgemeinschaft schulpflichtige Kinder, die den Schuljahrgang 4 besuchen, kann ein Umzug unzumutbar sein. Da im Schuljahrgang 4 die „Weichenstellung“ innerhalb des Schulsystems erfolgt, kann ein Schulwechsel während dieses Schuljahres für das Kind eine nicht zu vertretende Härte bedeuten.

Aus den vorgenannten Umständen folgt allerdings im Regelfall kein Schutz der kostenunangemessenen Wohnung als solcher. Entsprechende Umstände schränken allenfalls die Obliegenheiten der leistungsberechtigten Person, die Kosten der Unterkunft zu senken, auf Bemühungen im näheren örtlichen Umfeld, bzw. des Schulbezirkes ein. Die Frage, ob einem Kind ein Schulwechsel zugemutet werden kann, lässt sich dabei nicht schematisch beantworten. Vor allem der im Einzelfall nach einem Umzug zumutbare Schulweg orientiert sich daran, was das Kind schon von der bisherigen Wohnung aus bewältigen musste, ob es etwa mit der Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln bereits vertraut ist bzw. bereits einen Schulweg in bestimmter Länge zu Fuß (oder in fortgeschrittenem Alter mit dem Fahrrad) zurücklegen muss.

In der vorgenannten Fallkonstellation ist zu ermitteln, welche Schule besucht wird, welcher Schulweg sich daraus ergibt und ob und ggf. wie eine Nachmittagsbetreuung durch Dritte organisiert ist. Soweit sich hieraus Einschränkungen auf ein bestimmtes schützenswertes soziales Umfeld ergeben, ist zu überprüfen, ob auch in diesem Umfeld ausreichender Wohnraum zu den abstrakt angemessenen Kriterien vorhanden ist.

Wird die Unzumutbarkeit eines Umzuges festgestellt, sind die über den Richtwert hinausgehenden Kosten für Unterkunft und Heizung vorübergehend anzuerkennen.

Die Entscheidung hierzu ist aktenkundig zu machen.

6.6.3 Belange von Alleinerziehenden

Ebenso ist die Situation von Alleinerziehenden dahingehend zu überprüfen, ob diese zur Betreuung ihrer Kinder auf eine besondere Infrastruktur angewiesen sind, die bei einem Wohnungswechsel in entferntere Ortsteile möglicherweise verlorengehe und im neuen Wohnumfeld nicht ersetzt werden könnte.

Insbesondere kann eine regelmäßige Nachmittagsbetreuung von Schulkindern an das nähere Umfeld geknüpft sein. Ist dagegen eine solche Betreuung nicht vorhanden, wird Fremdbetreuung nur gelegentlich wahrgenommen oder ist eine entsprechende Betreuungsstruktur über den gesamten Vergleichsraum vorhanden und zugänglich, besteht eine schützenswerte Bindung an das nähere Wohnumfeld nicht.

Aus den vorgenannten Umständen folgt allerdings im Regelfall kein Schutz der kostenunangemessenen Wohnung als solcher. Entsprechende Umstände schränken allenfalls die Obliegenheiten der Leistungsempfänger, die Kosten der Unterkunft zu senken, auf Bemühungen im näheren örtlichen Umfeld ein.

In der vorgenannten Fallkonstellation ist zu ermitteln, ob und ggf. wie eine Nachmittagsbetreuung durch Dritte organisiert ist. Soweit sich hieraus Einschränkungen auf ein bestimmtes schützenswertes soziales Umfeld ergeben, ist zu überprüfen, ob auch in diesem Umfeld ausreichender Wohnraum zu den abstrakt angemessenen Kriterien vorhanden ist.

Wird die Unzumutbarkeit eines Umzuges festgestellt, sind die über den Richtwert hinausgehenden Kosten für Unterkunft und Heizung vorübergehend anzuerkennen.

Die Entscheidung hierzu ist aktenkundig zu machen.

⁴⁸ BSG 22.08.2012, B 14 AS 13/12 R

6.6.4 Wirtschaftlichkeitsprüfung des Umzuges

Eine Absenkung der nach Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre (§ 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II).

In der Gesetzesbegründung führt der Gesetzgeber folgendes aus: „Der neue Satz 4 des § 22 Abs. 1 SGB II eröffnet den kommunalen Trägern nunmehr ausdrücklich die Möglichkeit, abweichend von § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II (zeitweise) auch unangemessen hohe Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zu übernehmen. Die Vorschrift dient ausschließlich den Interessen der kommunalen Träger und begründet keine subjektiven Rechte zugunsten der Leistungsberechtigten.“

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass der Bezug von Arbeitslosengeld II vorübergehend und von kurzer Dauer ist und daher ein Wohnungswechsel unwirtschaftlich sein kann. In Fällen, in denen eine positive Prognose-Entwicklung deutlich wird (durch die leistungsberechtigte Person angeführte Begründung zu einer erkennbar lediglich vorübergehenden Hilfebedürftigkeit und hierauf erfolgten Einschätzung durch das Jobcenter Hildesheim), kann das Jobcenter Hildesheim eine Entscheidung nach § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II treffen. Diese ist in Form eines Aktenvermerkes festzuhalten. Zusätzlich werden die Fälle mit einer positiven Wirtschaftlichkeitsentscheidung in einer durch das Jobcenter Hildesheim zentral zu führenden Übersicht (Anlage 8) erfasst. Diese Übersicht wird dem Landkreis Hildesheim, Rechtsamt Team SGB II, jeweils quartalsweise bis zum 15.04., 15.07., 15.10. und 15.01. eines Jahres, beginnend mit dem 15.04.2019, übersandt. Sollten keine positiven Wirtschaftlichkeitsentscheidungen vorliegen, ist eine Fehlanzeige an den Landkreis Hildesheim, Rechtsamt, Team SGB II, erforderlich.

6.7 Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten (Kostensenkungsverfahren)

Wird festgestellt, dass Maßnahmen zur Senkung der Unterkunftskosten zumutbar sind, ist die leistungsberechtigte Person schriftlich zu belehren, dass die Kosten unangemessen und diese zu senken sind. In der schriftlichen Mitteilung ist der leistungsberechtigten Person eine angemessene Frist (längstens 6 Monate) einzuräumen.

Mietet eine leistungsberechtigte Person kurz vor Beginn des Leistungsbezugs eine Wohnung an, deren Kosten unangemessen hoch sind, ist regelmäßig der Satz 3 des § 22 Abs. 1 SGB II anzuwenden⁴⁹. Dies gilt nicht, wenn jemand bösgläubig, also zurechenbar sowohl in Kenntnis des zu erwartenden SGB II-Leistungsbezugs als auch unangemessener tatsächlicher Unterkunftskosten einen Mietvertrag über eine „Luxuswohnung“ abschließt. Maßgeblich ist auch hier der Zeitpunkt der Hilfebedürftigkeit, nicht der Antragstellung⁵⁰.

6.8 Absenkung der Aufwendungen auf die angemessenen Kosten

Nach Ablauf der Kostensenkungsfrist ist zu prüfen, ob eine Absenkung der Unterkunftskosten auf das angemessene Maß erfolgt oder eine weitere Übernahme der tatsächlichen Unterkunftskosten erfolgt.

Die weitere Übernahme der tatsächlichen Unterkunftskosten setzt voraus, dass die leistungsberechtigte Person nachweist und systematisch dokumentiert, dass sie sich ausreichend bemüht, die Kosten zu senken. Dazu gehören insbesondere folgende Nachweise:

- a) Nachweis vom Vermieter, dass dieser nicht bereit ist, die Kaltmiete um den über den Richtwert hinausgehenden Betrag zu senken,
- b) Nachweise über den Versuch, Teile der Unterkunft unterzuvermieten,
- c) Nachweise über Recherchen im Internet, Anschreiben an Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsannoncen hinsichtlich eines Wohnungswechsels in eine angemessene Unterkunft.

Zu b) und c): Ein geeignetes Mittel, die Kostensenkungsbemühungen zu dokumentieren, ist eine Aufstellung, aus der entnommen werden kann, welche einzelnen Möglichkeiten zur Senkung unternommen wurden und wann mit welchen Untermietern/Vermietern Kontakt aufgenommen wurde und aus welchen Gründen ein Mietverhältnis nicht

⁴⁹ BSG 17.12.2009, B 4 AS 19/09 R; BSG 30.08.2010, B 4 AS 10/10

⁵⁰ BSG 30.08.2010, B 4 AS 10/10 R

zustande kam. Hierbei ist ausreichend, wenn nachgewiesen wird, dass die leistungsberechtigte Person sich kontinuierlich und konsequent um eine angemessene Unterkunft bemüht hat. Die Vorlage von mindestens 20 Dokumentationen innerhalb der 6-Monats-Frist ist regelmäßig als ausreichend anzusehen.

Kann verfügbarer Wohnraum trotz nachweislicher Bemühungen nicht angemietet werden, sind die tatsächlichen Aufwendungen vorübergehend zu berücksichtigen und mindestens so lange zu übernehmen, bis eine konkrete Unterkunftsalternative besteht. Die Entscheidung hierzu ist aktenkundig zu machen.

Werden keine Nachweise über ausreichende Bemühungen zur Kostensenkung erbracht, sind die die Unterkunftskosten auf das angemessene Maß abzusenken.

Gleichzeitig ist mit der leistungsberechtigten Person in einem Beratungsgespräch zu klären, inwieweit die verbleibenden, ungedeckten Unterkunftskosten durch nicht anrechenbares Einkommen, Einsparungen aus der Regelleistung oder Schonvermögen finanziert werden können. Das Beratungsgespräch ist entbehrlich, wenn bereits aus dem Vorgang Kenntnis über Finanzierungsmöglichkeiten entnommen werden können. Das Ergebnis ist aktenkundig zu machen. In eigener Zuständigkeit ist darüber zu entscheiden, ob durch die Finanzierung der ungedeckten Unterkunftskosten der Lebensunterhalt der leistungsberechtigten Person gefährdet wird und inwieweit weitere Maßnahmen (Einschaltung Außendienst, Bekämpfung Schwarzarbeit usw.) erforderlich sind, oder eine Gefährdung des Lebensunterhaltes nicht vorliegt. Die Entscheidung hierzu ist aktenkundig zu machen.

6.8.1 Leistungsunterbrechung bei Absenkung der Aufwendungen auf die angemessenen Kosten

In Fällen, in denen die (zukünftige) leistungsberechtigte Person bereits eine wirksame Kostensenkungsaufforderung erhalten hat, welche auch bereits dahingehend umgesetzt wurde, als dass in vergangenen Zeiträumen nur die angemessenen Aufwendungen berücksichtigt wurden und sich der Sachverhalt ohne wesentliche Änderungen bei den unterkunftsbezogenen Kriterien, die für die Beurteilung der Angemessenheit der Bruttokaltmiete maßgebend sind, darstellt, verliert die Kostensenkungsaufforderung durch Zeitablauf nicht seine Gültigkeit⁵¹. Ein erneuter Hinweis auf die Unangemessenheit der Unterkunft- und Heizkosten, sowie eine erneute Frist zur Senkung der Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung ist nicht erforderlich, **wenn ein erneuter Leistungsbezug absehbar war**. In diesen Fällen sind bei erneutem Leistungsbezug lediglich die angemessenen Aufwendungen zu berücksichtigen.

In allen anderen Fällen, in denen nach Leistungseinstellung (z. B. aufgrund von Einkommen) erneut über einen Antrag auf SGB II-Leistungen zu entscheiden ist und in der Vergangenheit bereits ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet oder bereits die Unterkunftskosten auf das angemessene Maß abgesenkt wurden, ist vor einer Entscheidung über die Unterkunftskosten das weitere Verfahren mit dem Landkreis Hildesheim, Rechtsamt Team SGB II, abzustimmen.

7. Nicht erforderlicher Wohnungswechsel eines SGB II-Leistungsberechtigten

Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt (§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II).

Eine Begrenzung auf die bisherigen Unterkunftskosten kommt nur dann in Betracht, wenn vor dem Umzug Wohnraum überhaupt zu sozial- und markttypischen Bedingungen bewohnt worden ist. Dies ist z. B. dann nicht der Fall, wenn ein junges Ehepaar aus dem Elternhaus mit bislang freier Unterkunft zieht⁵². In einem solchen findet § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II keine Anwendung.

7.1 Erforderlichkeit des Wohnungswechsels

Erforderlich ist ein Umzug beispielsweise bei

- Unangemessenheit der Unterkunftskosten der bisherigen Wohnung,

⁵¹ LSG BRB 28.07.2016, L 32 AS 1945/14

⁵² Lehr- und Praxiskommentars zum SGB II, Nomos-Verlag, 4. Auflage, RdNr. 66 zu § 22 SGB II unter Bezugnahme auf den Beschluss des LSG Berlin 07.08.2008, L 5 B 940/08 AS ER

- Unangemessenheit der Heizkosten aufgrund des baulichen/technischen Zustandes des bewohnten Gebäudes, sofern weitere Gründe hinzutreten (etwa gesundheitliche Beeinträchtigungen) und der Aufwand für die Heizung (Beurteilung anhand des Energieausweises der begehrten Unterkunft) der begehrten Unterkunft geringer ist,
- Änderung der Familiensituation (Schwangerschaft ab 13. Schwangerschaftswoche, Geburt),
- Aufnahme einer Erwerbstätigkeit außerhalb des Landkreises Hildesheim, sofern der Arbeitsort nicht in zumutbarer Art und Weise vom bisherigen Wohnort erreichbar ist (s. hierzu Handlungshinweise der BA zu § 10 SGB II, Ziffer 10.27),
- Trennung von Ehe- oder Lebenspartner,
- gesundheitlicher Gefährdung, soweit bzgl. der (geltend gemachten) Mängel nicht vorrangig auf die Durchsetzung von zivilrechtlichen Ansprüchen gegenüber dem Vermieter verwiesen werden kann
- Zerbrechen einer Wohngemeinschaft
- Verlassen der Obdachlosenunterkunft, des Frauenhauses oder der Erstunterbringung für Flüchtlinge oder
- unzumutbar beengten Wohnverhältnissen

Nachfolgende Gründe stellen keine Gründe dar, die einen Wohnungswechsel erforderlich machen:

- die bisherige Wohnung weist Mängel auf, die der Vermieter nicht beseitigt (der Mieter hat ggf. gerichtlich seine Ansprüche auf Mängelbeseitigung zu verfolgen)
- der Vermieter verstößt gegen mietvertragliche Pflichten (ggf. zivilgerichtliche Verfolgung der Ansprüche)
- die leistungsberechtigte Person fühlt sich durch Lärm im Umfeld der Wohnung oder durch andere Mieter belästigt (ggf. durch den Vermieter Abhilfe herbeiführen; u. U. auch gerichtlich)
- die bewohnte Unterkunft ist schlecht ausgestattet
- es besteht der Wunsch nach einer anderen Wohngegend.

7.2 Nicht erforderlicher Wohnungswechsel innerhalb einer Region

Die Regelung des § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II ist in den Fällen anzuwenden, in denen ein Umzug innerhalb eines Vergleichsraumes (Region) erfolgt, der Umzug nicht erforderlich ist (der Auszug und der Einzug muss erforderlich sein), sh. Ziffer 7.1, und in der neuen Unterkunft höhere Aufwendungen entstehen.

Zur Prüfung, ob höhere Aufwendungen für Unterkunft und Heizung durch den Wohnungswechsel anfallen, ist die Summe der Unterkunfts- und Heizkosten der alten und neuen Unterkunft zu vergleichen. Dabei ist zu beachten, dass die Betriebs- und Heizkosten für die neue Wohnung realistisch vom Vermieter kalkuliert wurden.

7.3 Nicht erforderlicher Wohnungswechsel Regionsübergreifend

§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II findet bei Umzügen, die über die Grenzen des Vergleichsraums hinausgehen, keine Anwendung⁵³, d.h., eine leistungsberechtigte Person zieht in den Bereich des Landkreises Hildesheim oder zwischen den einzelnen Regionen des Landkreises Hildesheim (z. B. aus Region II nach Region I) um.

Sind die Aufwendungen für die neue Unterkunft nach dem für die Zuzugsregion gültigen Richtwert angemessen, sind die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen.

Übersteigen die Aufwendungen für die neue Unterkunft und Heizung den für die Zuzugsregion gültigen Richtwert, sind Aufwendungen für Unterkunft und Heizung in angemessener Höhe anzuerkennen.

⁵³ BSG 01.06.2010, B 4 AS 60/09 R

8. Warmwasserversorgung

Die Warmwasserversorgung kann sowohl zentral über die Heizungsanlage, als auch dezentral über in der Unterkunft selbst installierte Vorrichtungen erfolgen.

Die dezentrale Warmwasserversorgung erfolgt regelmäßig am Ort des Bedarfs durch mit Strom oder Gas betriebenen Durchlauferhitzern oder kleineren Speichern (Boiler). Die Kosten für die Erwärmung des Wassers sind regelmäßig in der Abrechnung des Energieversorgers enthalten.

Bei der zentralen Warmwasserversorgung wird das Warmwasser zentral an einem Ort des Gebäudes erzeugt, ggf. gespeichert und über warmwasserführende Leitungen an die Zapfstellen transportiert. Gleichzeitig gibt es in dem Gebäude ein Kaltwassernetz. Regelmäßig erfolgt die Warmwasserversorgung über die Heizung und die Kosten hierfür sind regelmäßig in den Betriebs- oder Heizkosten enthalten.

8.1 Dezentrale Warmwasserversorgung

Mit dem Gesetz zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch zum 01.01.2011 hat der Gesetzgeber geregelt, dass die Kosten für die Warmwasserversorgung nicht mehr im Regelsatz enthalten sind. Soweit eine dezentrale Warmwasserversorgung vorliegt und deshalb keine Bedarfe für zentral bereitgestelltes Warmwasser nach § 22 anerkannt werden, wird ein Mehrbedarf anerkannt (§ 21 Abs. 7 SGB II). Hierzu wird auf die Fachliche Weisung der Bundesagentur für Arbeit zu den Mehrbedarfen nach § 21 SGB II (Fachliche Weisung § 21 SGB II) verwiesen.

8.2 Zentrale Warmwasserversorgung

Rückwirkend ab dem 01.01.2011 sind die Verbrauchskosten und die Betriebskosten (Betriebsstrom, Kosten für die Wartung, Immissionsmessung, Verbrauchsabrechnung) für die zentrale Warmwasserversorgung den Heizkosten zuzurechnen.

Hierbei ist jedoch zu beachten, dass u. a. bei der gemeinnützigen Baugesellschaft (gbg) in der auf der Abrechnung ausgewiesenen Aufteilung der Wassererwärmungskosten auch Verbrauchskosten für das Wasser/Abwasser des Warmwassers enthalten sein können. Diese Kosten sind keine Warmwasserkosten sondern zählen zu den Betriebskosten (Ziffer 2.3 Nr. 2 und 3).

Sofern die Heizkosten inkl. der Kosten für die zentrale Warmwasserversorgung unter dem maßgeblichen Richtwert (Ziffer 9.5.1 bei Vorauszahlungen/Abschlägen und 9.5.2 bei Jahresrechnung) liegen, ist eine Differenzierung entbehrlich (Ziffer 9.7.1).

In Fällen, in denen die Warmwasserbereitung in Küche und Bad durch unterschiedliche Energieträger erfolgt (z. B. in der Küche dezentral mit Durchlauferhitzer und im Bad zentral über die Heizung), wird bezüglich des in die Hilfeberechnung einzustellenden Mehrbedarfes nach § 21 Abs. 7 SGB II und eines somit verbleibenden Anteils an Kosten für zentrale Wasserversorgung auf die o. g. Fachliche Weisung § 21 SGB II verwiesen.⁵⁴

Bei den weiteren Kosten für die zentrale Warmwasserbereitung ist – unabhängig davon, ob der Anteil der Warmwasserbereitung separat oder nicht separat ausgewiesen (z. B. Gaskombitherme mit einem Gasverbrauchszähler und ohne Warmwasserzähler) wird - zur Ermittlung der Angemessenheit der Heizkosten wie folgt vorzugehen:

Vergleich mit dem maßgeblichen Richtwert

- Die Vorauszahlung an den Vermieter bzw. Energieversorger ist mit dem maßgeblichen Richtwertes der Heizkosten (Ziffer 9.5.1) zu vergleichen.
- Bei Vorlage der Jahresverbrauchsabrechnung ist der Gesamtenergieverbrauch mit dem maßgeblichen Richtwert (Ziffer 9.5.2) zu vergleichen.

Liegen die Heizkosten unter dem jeweiligen Richtwert, sind die Kosten für Heizung und Warmwasser insgesamt angemessen.

⁵⁴ Fachliche Weisung § 21 SGB II vom 22.01.2018: „Abweichungen sind nur zulässig, soweit ... ein Teil des Warmwasserbedarfs als Bedarf für Unterkunft und Heizung anerkannt wird. Dies wird der Fall sein, wenn die Warmwassererzeugung teilweise über die zentrale Heizungsanlage erfolgt. Der Mehrbedarf ist entsprechend dem Verhältnis von zentraler und dezentraler Warmwassererzeugung anzuerkennen.“

Bei Überschreitung des maßgeblichen Richtwertes

- Überschreitet der Vorauszahlungsbetrag den maßgeblichen Richtwert (Ziffer 9.5.1), ist der Richtwert um den Mehrbedarf für die Warmwasserbereitung (§ 21 Abs. 7 SGB II) der Bedarfsgemeinschaft zu erhöhen. Auf Grundlage des „neu“ ermittelten Richtwertes ist sodann mit dem Vorauszahlungsbetrag zu vergleichen.
- Überschreitet der Gesamtenergieverbrauch der Jahresverbrauchsabrechnung den maßgeblichen Richtwert (Ziffer 9.5.2), ist der Gesamtenergieverbrauch um die Energieeinheiten zu bereinigen, die mit dem Mehrbedarf für die Warmwasserversorgung (§ 21 Abs. 7 SGB II) der Bedarfsgemeinschaft bereit werden können. Der so ermittelte Verbrauch für die reine Raumerwärmung ist sodann mit den maßgeblichen Richtwert zu vergleichen.
- Übersteigt der Vorauszahlungsbetrag bzw. Gesamtenergieverbrauch der Jahresrechnung weiterhin diesen „neu“ ermittelten Richtwert ist zu prüfen, ob Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, welche ein Abweichen von den abstrakt angemessenen Heizkosten (Richtwert), insbesondere Krankheit/Behinderung (Ziffer 6.4.1.1 ff und Ziffer 6.6.1 ff für Unzumutbarkeit eines Umzuges) nötig machen. Das Ergebnis der Prüfung der konkreten Angemessenheit im Einzelfall ist aktenkundig zu machen. Sofern solche Gründe nicht ersichtlich sind, schließt sich ein Kostensenkungsverfahren nach Ziffer 9.9 ff. an.

Eine Abrechnung der Heizkosten nach der Heizkostenverordnung erfüllt nicht die Voraussetzungen für eine isolierte Erfassung der Kosten der Warmwasserbereitung, so dass ebenfalls die Heizkosten um den Regelsatzanteil für Warmwasser zu bereinigen sind⁵⁵.

Bis zum 31.12.2010 waren die Kosten für die Warmwasserbereitung mit der Regelleistung abgedeckt und daher nicht als Heizkosten zu berücksichtigen. In derzeit noch laufenden Widerspruchs- und anhängigen Klageverfahren sowie Überprüfungsanträgen nach § 44 SGB X, die den Zeitraum vor 01.01.2011 betreffen, ist der Regelsatzanteil für Warmwasser von den Heizkosten in Abzug zu bringen.

9. Übernahmefähige Leistungen für Heizung

Der Bedarf an Heizung setzt sich aus den Energieverbrauchskosten der Heizung und den Betriebskosten der Heizung zusammen.

9.1 Energieverbrauchskosten der Heizkosten

Die Energieverbrauchskosten bzw. der hierfür zugrunde gelegte Heizenergieverbrauch bilden die Grundlage zur Beurteilung der angemessenen Heizkosten.

Energieverbrauchskosten für die Heizung können sein:

- Vorauszahlungen an den Vermieter oder das Energieversorgungsunternehmen für die Bereitstellung bzw. Lieferung der Heizenergie. Eine Vereinbarung über pauschale Heiz-/ Warmwasserkostenvorauszahlungen ist grundsätzlich durch § 2 der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung - HeizkostenV)⁵⁶ ausgeschlossen. Nur bei Einfamilienhäusern und Gebäuden mit 2 Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt sowie ggf. für Untermietverhältnisse in der gleichen Wohnung können pauschale Vorauszahlungen vereinbart werden.

Werden die Verbrauchskosten der Heizung in monatlichen Abschlägen an den Energieversorger gezahlt, werden regelmäßig 11 Abschlagszahlungen fällig und im 12. Monat erfolgt die

⁵⁵ BSG 07.07.2011, B 14 AS 154/10 R

⁵⁶ <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/heizkostenv/gesamt.pdf>

Jahresabrechnung und die Nachzahlung/das Guthaben wird fällig. Bei der Leistungsberechnung sind die Aufwendungen für die Heizung entsprechend dem Abschlagsplan zu berücksichtigen.

- Kostenabrechnung des Vermieters oder des Energieversorgungsunternehmens über die Bereitstellung bzw. Lieferung der Heizenergie (Jahresabrechnung).
- Kosten für jährlich zu beschaffende, lagerbare, der Leistungsberechtigten Person individuell zuordnungsfähige Brennstoffe (Öl-Einzelöfen, Flüssiggasheizbrennern, Holzöfen und zentrale Heizungen für die Wohnung des Leistungsberechtigten, die mit Kohle, Koks, Brennholz, Pellets, Heizöl oder Flüssiggas aus separaten Tanks betrieben wird, sowie Propangas oder Butangas in Flaschen).

9.2 Betriebskosten der Heizkosten

Bei der Angemessenheitsprüfung bleiben die Betriebskosten der Heizung unberücksichtigt und werden zusätzlich erbracht.

Zu den Betriebskosten der Heizung zählen insbesondere folgende Kosten:

- a) Kosten für den Betrieb der Heizungsanlage
- b) Schornsteinfegergebühren
- c) Kosten der Thermenwartung
- d) Immissionsmessung
- e) Kosten der Verbrauchsabrechnung
- f) Kosten, die für die Beschaffung der Brennstoffe entstehen (z. B. Transportkosten des Kohlehändlers, Holzsammelschein usw.).
- g) Stromkosten für die Heizpumpe

Zu c): Die Kosten für die Thermenwartung müssen im Mietvertrag dem Mieter ausdrücklich auferlegt werden.

Zu g): Die Heizpumpe benötigt Strom um das erhitzte Wasser in den Heizkreislauf zu pumpen. Sofern der Stromverbrauch hierfür nicht gesondert mit einem separaten und geeichtem Stromzähler erfasst wird, kann er geschätzt werden. Unter Heranziehung mietrechtlicher Grundsätze zur Heizkostenabrechnung in einem Mietverhältnis kann aufgrund entsprechender Erfahrungswerte davon ausgegangen werden, dass die Kosten des Betriebsstroms für die Heizung (höchstens) 5% der Brennstoffkosten betragen⁵⁷.

Auf Antrag sind bei selbst genutztem Wohneigentum oder bei Beheizung der Unterkunft mit einer (Gas-)Etagenheizung als Betriebsstrom pauschal 5% der Brennstoffkosten anzuerkennen.

In Fällen, in denen geltend gemacht wird, dass die tatsächlichen Kosten höher sind als die vorgenannte Pauschale, ist von der Leistungsberechtigten Person die Leistungsaufnahme der Heizungspumpe mitzuteilen. Dieser Wert ist pauschal mit 1.800 Betriebsstunden und mit dem Arbeitspreis/kWh für Strom zu multiplizieren⁵⁸.

9.3 Anteile für Kochfeuerung/Haushaltsenergie

Bis zum 31.12.2010 waren die Aufwendungen für Kochfeuerung in der Regelleistung enthalten und zählten nicht zu den Heizkosten. Sofern die Heizkosten auch Anteile für Kochfeuerung enthielten, waren diese bei den Heizkosten in Abzug zu bringen. Nach der damaligen Rechtsprechung ging das LSG Niedersachsen-Bremen davon aus, dass 1/6 der gesamten Haushaltsenergie auf die Kochfeuerung entfällt⁵⁹.

Die Höhe der jeweils maßgeblichen Kochfeuerungsanteile ist in der Anlage 1 zu dieser Geschäftsanweisung genannt. Die dort genannten Anteile sind auch auf frühere Zeiträume in den derzeit noch laufenden Widerspruchs- und anhängigen Klageverfahren sowie Überprüfungsanträgen nach § 44 SGB X entsprechend zu berücksichtigen.

Seit dem 01.01.2011 zählen Anteile für die Kochfeuerung/Haushaltsenergie zu den Heizkosten.

⁵⁷ LSG BWB 23.05.2011, L 12 AS 2404/04; LSG NSB 10.07.2012, L 7 AS 988/11 ZVW, BSG B 4 AS 47/14 R

⁵⁸ LSG SAN 03.01.2011, L 5 AS 423/09 B ER, LSG SAN 25.04.2011, L 5 AS 427/10 B ER

⁵⁹ LSG NSB 03.04.2008, L 8 SO 255/07

9.4 Energieträger (Brennstoffe) zur Erzeugung von Heizenergie

Die unterschiedlichen Energieträger, mit denen Wohnräume erwärmt werden können, sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Ebenso beinhaltet die Tabelle den Heizwert des jeweiligen Energieträgers. Der Heizwert gibt an, wie viel Energie (kWh) aus einer Maßeinheit (Kubikmeter, Liter, Kilogramm, Raummeter oder Schüttraummeter) erzeugt werden kann.

Aufgrund der Vielzahl von möglichen Energieträgern zur Raumerwärmung, sind die Aufwendungen in Kilowattstunden (kWh) zu bemessen und nach der nachfolgenden Tabelle umzurechnen.

Energieträger	Maßeinheit	Heizwert in kWh	1 kWh (gerundet) =
Strom	Kilowattstunde	1,00 kWh	1,0 kWh
Erdgas H*	Kubikmeter	10,00 kWh/m ³	0,1 m ³
Erdgas L*	Kubikmeter	9,00 kWh/m ³	0,11 m ³
Leichtes Heizöl (EL)*	Liter	10,00 kWh/l	0,1 l
Schweres Heizöl*	Liter	10,90 kWh/l	0,092 l
Koks*	Kilogramm	8,00 kWh/kg	0,125 kg
Flüssiggas*	Kilogramm	13,00 kWh/kg	0,077 kg
Flüssiggas P (Propan)	Liter	6,80 kWh/l	0,147 l
Holz (lufttrocken)*	Kilogramm	4,10 kWh/kg	0,244 kg
	Raummeter	1.870,00 kWh/rm	0,0005 rm
	Schüttraummeter	1.327,70 kWh/srm	0,0008 srm
Holzbriketts	Kilogramm	5,00 kWh/kg	0,2 kg
Holzpellets*	Kilogramm	5,00 kWh/kg	0,2 kg
Holz hackschnitzel*	Schüttraummeter	650,00 kWh/srm	0,002 srm
Braunkohle*	Kilogramm	5,50 kWh/kg	0,182 kg
Steinkohle*	Kilogramm	8,00 kWh/kg	0,125 kg
	Kilogramm	12,87 kWh/kg	0,08 kg
Propangas	Kilogramm	34,30 kWh/m ³	0,03 m ³
	Kubikmeter		
Butangas	Kilogramm	12,87 kWh/kg	0,08 kg
	Kubikmeter	25,90 kWh/m ³	0,04 m ³

Bei den mit *gekennzeichneten Angaben handelt es sich um die in § 9 Abs.3 HeizkostenV genannten Heizwerte.

Beispiele: Die 55 m² große Wohnung einer allein stehenden Person befindet sich in einem 190m² großen Mehrfamilienhaus und wird mit Holzpellets beheizt. Der Richtwert für den Energieverbrauch beträgt 11.650 kWh/Jahr (50m² x 233 kWh). Zur Bestimmung, ob die lt. Heizkostenabrechnung verbrauchte Menge an Heizenergie (hier: Holzpellets) angemessen ist, muss der Richtwert auf kg umgerechnet werden. Dieses erfolgt auf Grundlage der vorstehenden Tabelle. Dementsprechend enthalten 2.330 kg Pellets 11.650 kWh (Formel: 11.650 kWh / 5 kWh/kg bzw. 11.650 kWh x 0,2 kg).

Eine leistungsberechtigte Person hat im Jahr 2015 insgesamt 12 Schüttraummeter Holz verbraucht. Aus dieser Menge an Holz können somit 15.932 kWh Energie erzeugt werden (12 srm x 1.327,70 kWh).

9.5 Abstrakte Angemessenheit der Heizkosten

Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II).

Als angemessen gelten in der Regel die tatsächlich zu zahlenden Heizkosten. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Heizkosten in jedem Falle und in jeder Höhe zu übernehmen sind, denn ein eklatant kostspieliges oder unwirtschaftliches Heizen ist vom Grundsicherungsträger nicht zu finanzieren. Anhaltspunkte dafür, dass die Heizkosten unangemessen hoch sind, können sich insbesondere daraus ergeben, dass die tatsächlich anfallenden Kosten die durchschnittlich aufgewandten Kos-

ten aller Verbraucher für eine Wohnung der den abstrakten Angemessenheitskriterien entsprechenden Größe signifikant überschreiten. Zur Bestimmung eines solchen Richtwertes hält es der Senat für den Regelfall mit Öl, Erdgas oder Fernwärme beheizten Wohnung für möglich, die von der co2online gGmbH in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund erstellten und durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit geförderten „Kommunalen Heizspiegel“ bzw. – soweit diese für das Gebiet des jeweiligen Trägers fehlen – den „Bundesweiten Heizspiegel“ heranzuziehen⁶⁰.

Für den Bereich des Landkreises Hildesheim liegen für die Abrechnungsjahre 2010 bis aktuell kommunale Heizspiegel vor, denn der Landkreis Hildesheim lässt seit 2011 jährlich einen kommunalen Heizspiegel von der Fa. co2online gGmbH, unter Hinzuziehung der Heizkostenabrechnungen der hiesigen Wohnungsbaugesellschaften, erstellen. Diese Heizspiegel sind auf der Internetseite des Landkreises Hildesheim unter dem Suchwort „Heizspiegel“ bzw. auf der Internetseite der Fa. co2online veröffentlicht⁶¹. Für die Abrechnungsjahre bis 2009 ist der jeweilige bundesweite Heizspiegel heranzuziehen. Diese Heizspiegel sind auf der Internetseite der Fa. co2online unter der Rubrik „Heizspiegel - Bundesweiter Heizspiegel“ zu finden⁶².

Der Richtwert, welcher Anhaltspunkte für unwirtschaftliches Heizen geben kann, ist das Produkt aus dem Wert, der auf „extrem hohe“ Heizkosten bezogen auf den jeweiligen Energieträger und die Größe der Wohnanlage hindeutet (rechte Spalte), und dem Wert, der sich für den Haushalt des Hilfebedürftigen als abstrakt angemessene Wohnfläche ergibt (Ziffer 9.5.1 für Vorauszahlungen/Abschläge und 9.5.2 für Jahresabrechnung).

Der 14. Senat des BSG neigt dazu, bei Wohnungen, die mit einer Etagenheizung beheizt werden, zugunsten der Hilfebedürftigen den Wert für eine Gebäudefläche von 100 bis 250m² zugrunde zu legen, weil diese den Verbrauchswerten einer Einzelheizanlage am nächsten kommen.

Schließlich liegt nahe, für Energieträger, die im Heizspiegel nicht gesondert aufgeführt sind, ist der jeweils kostenaufwändigste Energieträger des Heizspiegels vergleichend zugrunde zu legen⁶³. Der Landkreis Hildesheim hat sich dazu entschlossen, die angemessenen Heizkosten nach dem Energieverbrauch zu bemessen, so dass bei den nicht gesondert im Heizspiegel aufgeführten Energieträgern die Werte des Heizöls vergleichend zugrunde gelegt werden.

Weiterhin ist die Angemessenheit der Heizkosten von vielen weiteren Faktoren abhängig. Es ist daher eine Einzelfallentscheidung zu treffen. Hierbei sind insbesondere folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- die Witterungsverhältnisse während des Heizbeihilfezeitraums
- der bauliche Zustand des Hauses (Isolierung der Fenster, Wärmedämmung, Zustand und Alter der Heizungsanlage, Raumhöhe) ggf. Nachweis durch Vorlage des Energieausweises
- die Lage der Wohnung im Haus (Dachboden, Keller, Außenwände, unbenutzte Nachbarwohnungen)
- der gesundheitliche Zustand der Bewohner, der einen erhöhten Heizbedarf erforderlich macht.

Werden die Räume der bewohnten Unterkunft mit unterschiedlichen Energieträgern erwärmt, ist zu ermitteln, zu welchen Anteilen die jeweilige Raumerwärmung erfolgt. Die Ermittlung der abstrakt angemessenen Heizkosten erfolgt sodann anteilig für die unterschiedlichen Energieträger.

Beispiel: 75m² der Unterkunft werden mit Heizöl, 15m² mit Gas und 10m² mit Kohle erwärmt. Die Gesamtwohnfläche des Hauses beträgt 100m². Die abstrakt zulässige Wohnfläche beträgt 75m². Somit sind für die Ermittlung der abstrakt angemessenen Heizkosten für Heizöl 56,25m² (75% von 75m²), für Gas 11,25m² (15% von 75m²) und für Kohle 7,5m² (10% von 75m²) zugrunde zu legen.

⁶⁰ BSG 02.07.2009, B 14 AS 36/08 R

⁶¹ <https://www.landkreishildesheim.de/index.php?NavID=1905.378> oder <http://www.heizspiegel.de/kommunen/kommunaler-heizspiegel/index.html>

⁶² <http://www.heizspiegel.de/verbraucher/heizspiegel/bundesweiter-heizspiegel/index.html>

⁶³ BSG 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R

9.5.1 Heizkosten, die als monatliche Vorauszahlung an den Vermieter / Energieversorger zu leisten sind und deren Festsetzung nicht auf Grundlage des Vorjahresverbrauches erfolgt

Hierunter fallen die monatlichen Vorauszahlungen, die aufgrund eines Umzuges in eine neue Wohnung vom Vermieter oder Energieversorger auf Schätzwerten festgelegt werden oder wenn die leistungsberechtigte Person erstmalig einen Antrag auf Leistungen stellt. Werden die Verbrauchskosten der Heizung in monatlichen Abschlägen an den Energieversorger gezahlt, werden regelmäßig 11 Abschlagszahlungen fällig und im 12. Monat erfolgt die Jahresabrechnung und die Nachzahlung/das Guthaben wird fällig. Bei der Leistungsberechnung sind die Aufwendungen für die Heizung entsprechend dem Abschlagsplan zu berücksichtigen.

Zur Feststellung der vorläufigen abstrakt angemessenen Heizkosten, wird der Richtwert aus dem Produkt der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und der abstrakt angemessenen Quadratmeterkosten/Jahr lt. Heizspiegel gebildet.

Für Vorauszahlungen ist der aktuelle kommunale Heizspiegel des Landkreises Hildesheim 2021 mit den Werten des Abrechnungsjahres 2020 heranzuziehen. Hiernach sind die nachfolgend aufgeführten Heizkosten je m²/Jahr, aufgeteilt nach Energieträger und beheizte Gebäudefläche, zur Ermittlung des jeweiligen Richtwertes heranzuziehen:

Energieträger und Gebäudefläche in m ²	Richtwert für Heizkosten je m ² /Jahr	
Heizöl (Strom, Flüssiggas, Brennholz, Holzhackschnitzel, Pellets, Kohle, Koks, Propan- und Butangas)	100 – 250	12,00 €
	251 – 500	11,20 €
	501 – 1.000	10,40 €
	>1.000	9,90 €
Erdgas	100 – 250	15,20 €
	251 – 500	13,80 €
	501 – 1.000	12,70 €
	>1.000	12,00 €
Fernwärme	100 – 250	19,40 €
	251 – 500	18,40 €
	501 – 1.000	17,30 €
	>1.000	16,70 €

Der Richtwert bezieht sich auf den jeweiligen Energieträger und die Gesamtgebäudefläche der an die Heizzentrale angeschlossenen Wohnungen in m². Die Angabe hierzu kann über die Mietbescheinigung abzufragen.

Beispiel:

Die 45 m² große Wohnung einer allein stehenden Person befindet sich in einem 750m² großen Mehrfamilienhaus und wird zentral mit Gas beheizt. Der Richtwert beträgt 635,00 €/Jahr (50m² x 12,70 €).

Wird die Unterkunft mit einer Einzelheizung beheizt (z. B. Gasetagenheizung), ist die Wohnfläche maßgeblich, die über diese Einzelheizung mit Wärme versorgt wird, regelmäßig ist hier der Wert für eine Gebäudefläche von 100 bis 250 m² zugrunde zu legen.

Beispiel:

Die 45 m² große Wohnung einer allein stehenden Person befindet sich in einem 750m² großen Mehrfamilienhaus und wird mit einer Gasetagenheizung beheizt. Der Richtwert beträgt 760,00 €/Jahr (50m² x 15,20€).

Die vorgenannten Beträge aus dem Heizspiegel beinhalten neben dem Brennstoffverbrauch und dem Energiepreis auch die Betriebskosten für die Heizung, jedoch keine Kosten für die zentrale Warmwasserbereitung. Ggf. ist in einem solchen Fall der Richtwert anzupassen (Ziffer 8.2 ff).

9.5.2 Jahresabrechnung der Vorauszahlung an den Vermieter/Energieversorger

Hierunter fällt die jährliche Abrechnung des Vermieters/Energieversorgers der monatlich fälligen Vorauszahlungen. Die Jahresabrechnung benennt die tatsächlich verbrauchte Heizenergie und ist damit die Grundlage zur Entscheidung der konkreten Angemessenheit der Heizkosten.

Bei Vorlage der Jahresabrechnung sind die tatsächlich abstrakt angemessenen Heizkosten anhand des Energieverbrauchs für die Heizung zu ermitteln. Hierbei ist der Abrechnungszeitraum des Vermieters/Energieversorgers zugrunde zu legen.

Zur Feststellung der abstrakt angemessenen Heizkosten wird der Richtwert aus dem Produkt der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und dem abstrakt angemessenen Energieverbrauchs in kWh/Jahr lt. Heizspiegel gebildet.

Für den Abrechnungszeitraum 2020/2021 ist der aktuelle kommunale Heizspiegel des Landkreises Hildesheim 2021 mit dem Werten des Abrechnungsjahres 2020 heranzuziehen. Hiernach sind die nachfolgend aufgeführten Verbräuche in kWh je m²/Jahr, aufgeteilt nach Energieträger und beheizte Gebäudefläche, zur Ermittlung des jeweiligen Richtwertes heranzuziehen:

Energieträger und Gebäudefläche in m ²	Verbrauch in kWh je m ² / Jahr	
Heizöl (Strom, Flüssiggas, Brennholz, Holzhackschnitzel, Pellets, Kohle, Koks, Propan- und Butangas)	100 – 250	217 kWh
	251 – 500	204 kWh
	501 – 1.000	192 kWh
	>1.000	185 kWh
Erdgas	100 – 250	196 kWh
	251 – 500	184 kWh
	501 – 1.000	173 kWh
	>1.000	165 kWh
Fernwärme	100 – 250	201 kWh
	251 – 500	193 kWh
	501 – 1.000	184 kWh
	>1.000	179 kWh

Auch hier bezieht sich der Richtwert auf den jeweiligen Energieträger und die Gesamtgebäudefläche der an die Heizzentrale angeschlossenen Wohnungen in m². Die Angabe hierzu ist regelmäßig in der Heizkostenabrechnung unter „Nutzfläche“ aufgeführt.

Wird die Unterkunft mit einer Einzelheizung beheizt (z. B. Gasetagenheizung), ist die Wohnfläche maßgeblich, die über diese Einzelheizung mit Wärme versorgt wird, regelmäßig ist hier der Wert für eine Gebäudefläche von 100 bis 250 m² zugrunde zu legen.

Die vorgenannten Energieverbräuche aus dem Heizspiegel beinhalten lediglich den Energieverbrauch für die Heizung. Kosten für die zentrale Warmwasserbereitung sind nicht enthalten. Ggf. ist in einem solchen Fall der Richtwert anzupassen (Ziffer 8.2ff).

9.6 Gewährung von vorrätig zu beschaffenden, lagerbaren, der leistungsberechtigten Person individuell zuordnungsfähigen Brennstoffen

Hierunter fallen die Aufwendungen für Brennstoffe von Einzelheizungen in Unterkünften die regelmäßig vorrätig, für einen längeren Zeitraum (jährlich), zu beschaffen, lagerbar und der leistungsberechtigten Person individuell zuordnungsfähig sind. Eine Gewährung kommt zu dem Zeitpunkt in Betracht, in dem ein entsprechender Bedarf besteht, d.h. der Vorrat an Brennstoff zum Zwecke der Raumerwärmung und ggf. zentraler Warmwasserversorgung ist nicht in ausreichender Menge vorhanden um den Bedarf für die nächsten Wochen zu decken. Dieser Zeitpunkt kann auch außerhalb der Heizperiode liegen. Der Heizbeihilfezeitraum beginnt in dem Monat, in dem

der Antrag auf die Beihilfe gestellt wurde, und endet nach weiteren 11 Monaten. Sofern Anlass für die Annahme besteht, dass der Antrag unbegründet ist, ist der Sachverhalt durch einen Hausbesuch durch den Außendienst aufzuklären.

Zur Feststellung des abstrakt angemessenen Energiebedarfs, wird der Richtwert aus dem Produkt der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und dem abstrakt angemessenen Energieverbrauchs in kWh/Jahr lt. Heizspiegel gebildet. Hierzu ist der aktuelle kommunale Heizspiegel des Landkreises Hildesheim 2021 mit dem Werten des Abrechnungsjahres 2020 heranzuziehen. Hiernach ist der nachfolgend aufgeführte Verbrauch in kWh je m²/Jahr zur Ermittlung des jeweiligen Richtwertes heranzuziehen:

Energieträger und Gebäudefläche in m ²		Verbrauch in kWh je m ² / Jahr
Heizöl (Flüssiggas, Brennholz, Holzhackschnitzel, Pellets, Kohle, Koks, Propan- und Butan-gas)	100 – 250	217 kWh

Sofern die Brennstoffe nicht als Menge (Liter, Kubikmeter, Kilogramm usw.) gewährt werden, ist die Menge mit dem tagesaktuellen Preis zzgl. Mehrwertsteuer zu multiplizieren.

Der tagesaktuelle Preis ist durch den Sachbearbeiter/Sachbearbeiterin mittels Preisabfrage im Internet zu ermitteln, bzw. beim Kohlehandel telefonisch zu erfragen.

Für Heizöl:

<http://www.esyoil.com/>

<http://www.heizoel24.de/>

Für Flüssiggas:

<https://www.meinfluessiggas.de/>

http://www.energieverbraucher.de/de/preisabfrage_1101/#mitte1

Für Brennholz, Holzbriketts, Holzhackschnitzel und Pellets:

<https://holzharry.de/brennholz-preisvergleich/?plz=31134>

<https://www.brennholz-friedrich.de/>

<https://brennholzkaufen.net/?s=31134>

<http://www.Heizpellets24.de>

<http://www.Holzpellets.net>

Für Kohle und weitere Brennstoffe:

Firma Kaiser Brennstoffe, Glogauer Str. 5, 31061 Alfeld, Tel.: 05181-5726, Email:

info@kaiser-brennstoffe.de , Internet: www.kaiser-brennstoffe.de (Anfahrt im gesamten Kreisgebiet)

Firma Wolpers GmbH, Adolf-Kolping Str. 3 (Lager) / Köthener Weg 3 (Büro), 31174 Schellerten, Tel.: 05123-2464, Email: wolpers-gmbh@t-online.de (Anfahrt Nord- und Ostkreis sowie Stadtgebiet Hildesheim)

Firma Reinhard Kreye, Heinrich-Aue-Str. 21, 31177 Harsum, Tel.: 05127-5870

Firma Helmut Hitzer, Raabestr. 2, 31089 Duingen, Tel.: 05185-1400, Internet: <http://hitzergmbh.de/>, Email: hitzergmbh@t-online.de

Firma Hermann Bastian , Langestr. 2a, 38704 Liebenburg, Tel.: 05346-1367

Firma Hans-Werner Bollmann Brennstoffe GmbH, Peiner Str. 25, 38268 Lengede, Tel.: 05174-1051, Internet: <http://bollmann-brennstoffe.de/>,

E-Mail: Kontakt@bollmann-brennstoffe.de

Bei erstmaliger Antragstellung zu Beginn des Heizbeihilfezeitraums sind zunächst 80% des abstrakt angemessenen Energieverbrauchs (Ziffer 9.6) zu berücksichtigen. Ist diese Verbrauchsmenge während des 12-monatigen Heizbeihilfezeitraums nicht auskömmlich, ist eine Nachbewilligung möglich. Die Nachbewilligung ist nach durchgeführtem Kostensenkungsverfahren auf den abstrakt angemessenen Verbrauch (Ziffer 9.5.2) zu begrenzen.

Zu den Kosten für den Energieträger zur Beheizung der Unterkunft sind zusätzlich anfallende Beschaffungskosten zu übernehmen.

Bei zentraler Warmwasserversorgung (über die Heizungsanlage) sind zusätzlich zu den Heizverbrauchskosten die Kosten für die Warmwasserbereitung zu gewähren. In diesem Fall sind die Heizkosten um den Mehrbedarf für Warmwasser (§ 21 Abs. 7 SGB II) der Bedarfsgemeinschaft zu erhöhen (Ziffer 8).

9.6.1 Personen, die im Leistungsbezug stehen

Für den Personenkreis, der im laufenden Leistungsbezug steht, ist die Bewilligung der Heizkosten mit einem Widerrufsvorbehalt zu versehen, da nur der aktuelle Bedarf an Heizkosten zu decken ist und nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Hilfebedürftigkeit während des Heizbeihilfezeitraumes beendet wird. Bei Beendigung der Hilfebedürftigkeit sind die Heizkosten anteilig für den noch nicht abgelaufenen Heizbeihilfezeitraum zurückzufordern.

9.6.2 Personen, die nicht im Leistungsbezug stehen

Der Personenkreis, der nicht im laufenden Bezug steht, muss einen Antrag auf Leistungsgewährung stellen. Zur Beurteilung, inwieweit ein Anspruch auf Heizkosten besteht, ist der Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II unter Berücksichtigung ist entsprechend der Rechtsprechung des BSG vom 08.05.2019 der jährlichen anzuerkennenden Heizkosten im Fälligkeitsmonat zu berechnen, denn es ist hiernach grundsätzlich unbeachtlich, für welchen Zeitraum die bedarfsbegründende Aufwendung jeweils bestimmt ist. Sie ist im Fälligkeitsmonat bedarfsrelevant und weder auf einen längeren Zeitraum zu verteilen, noch die Leistungsberechtigten auf den Einsatz verbrauchter einmaliger oder sonstiger fiktiver Einnahmen zu verweisen.⁶⁴

Folgende Fallkonstellationen sind möglich:

- a) Es wird ein Anspruch auf Leistungen festgestellt, der höher oder gleich den Heizkosten ist
→ Die Heizkosten sind in voller Höhe zu gewähren.
- b) Es wird ein Anspruch auf Leistungen festgestellt, der jedoch niedriger ist als die jährlichen Heizkosten
→ Die Heizkosten in Höhe des Anspruches sind für den Heizbeihilfezeitraum im Monat der Fälligkeit als Zuschuss zu gewähren. Da bei der Beschaffung regelmäßig eine Mindestmenge abgenommen werden muss, ist die Bewilligung von Teilbeträgen in der Regel nicht bedarfsdeckend bzw. unwirtschaftlich. Sofern die Heizkosten nicht auf andere Weise, z. B. Vermögen, Aufnahme eines Dispo-Kredites o. ä. gedeckt werden können, sind die über den Zuschussbetrag hinaus gehenden Heizkosten als Darlehen nach § 24 Abs. 4 SGB II zu bewilligen. Gleichzeitig ist die Rückzahlung des Darlehens zu regeln.

Bespiel: Die jährlichen Heizkosten betragen 1.200,00 €. Die Leistungsberechnung unter Berücksichtigung der Heizkosten in Höhe von 1.200,00 € ergibt einen Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II in Höhe von 1.000,00 €. Somit ist im Monat der Fälligkeit ein Betrag in Höhe von 1.000,00 € als Zuschuss zu gewähren. Die darüber hinausgehenden Heizkosten in Höhe von 200,00 € sind als Darlehen nach § 24 Abs. 4 SGB II zu gewähren, sofern die Heizkosten nicht auf andere Weise, Bsp. Vermögen, Aufnahme eines Dispo-Kredites o. ä. gedeckt werden können.

⁶⁴ BSG-Urteil vom 08.05.2019, B 14 AS 20/18 R

9.7 Konkrete Angemessenheit

Zur Prüfung der konkreten Angemessenheit der Heizkosten sind die anzuerkennenden, tatsächlichen Heizkosten bzw. der tatsächliche Verbrauch an Heizenergie und die abstrakt angemessenen Heizkosten (Ziffer 9.5.1 für die Vorauszahlungen und 9.5.2 für die Jahresabrechnung) gegenüber zu stellen.

Liegen die tatsächlichen Heizkosten bzw. der tatsächliche Verbrauch an Heizenergie unter dem Richtwert, sind die Heizkosten angemessen und in die Leistungsberechnung einzustellen.

Übersteigen die tatsächlichen Heizkosten den Richtwert, ist zunächst zu ermitteln, ob die Warmwasserversorgung über die Heizung erfolgt und dadurch dieses zu berücksichtigen ist (Ziffer 8.2. Erfolgt die Beheizung der Unterkunft mit Strom, wird auf Ziffer 9.7.1 verwiesen.

Übersteigen die tatsächlichen Heizkosten den nunmehr um die Warmwasserversorgung erhöhten Richtwert, ist zu prüfen, ob Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, welche ein Abweichen von den abstrakt angemessenen Heizkosten (Richtwert), insbesondere Krankheit'/Behinderung (Ziffer 6.4.1.1 ff und Ziffer 6.6.1 ff für Unzumutbarkeit eines Umzuges) nötig machen.

Das Ergebnis der Prüfung der konkreten Angemessenheit im Einzelfall ist aktenkundig zu machen.

9.7.1 Besonderheit bei der Heizenergieart Strom

Bei der Beheizung der Unterkunft mit Strom (Nachtspeicherheizung und Wärmepumpe) wird regelmäßig sowohl die Heizung als auch die Haushaltsenergie über einen Stromzähler gemessen. Die Unterscheidung HT-Tarif und NT-Tarif ist lediglich eine zeitliche. Demnach beinhaltet die Energieabrechnung die Heizkosten, Kosten für die Warmwasserversorgung und Haushaltsenergie, welche mit der Regelleistung abgegolten ist.

Liegt der Gesamtenergieverbrauch bei mit Strom beheizten Unterkünften, in denen keine mengenmäßige Erfassung der Heizenergie durch separaten (Zwischen)Zähler erfolgt, innerhalb des abstrakt angemessenen Richtwertes (Ziffer 9.5.1 für Vorauszahlungen/Abschlagszahlungen und 9.5.2 für Jahresabrechnung), sind die Gesamtkosten als Heizkosten zu berücksichtigen.

Übersteigt der vorgenannte Gesamtenergieverbrauch den abstrakt angemessenen Richtwert (Ziffer 9.5.1 für Vorauszahlungen/Abschlagszahlungen und 9.5.2 für Jahresabrechnung), ist der Verbrauch für die Heizenergie zu schätzen, indem für Haushaltsenergie für die 1. Person 1.600 kWh/a, für 2 Personen 2.700 kWh/a und für jede weitere Person 1.200 kWh/a in Abzug zu bringen sind. Erfolgt die Warmwasserbereitung ebenfalls über Strom, sind hierfür nochmals 500 kWh/a je Person abzuziehen⁶⁵. Der verbleibende Energieverbrauch stellt somit die Heizenergie dar.

9.8 Maßnahmen zur Senkung der Heizkosten

Vor Durchführung des Kostensenkungsverfahrens ist zu prüfen, ob die leistungsberechtigte Person die Kosten auf das angemessene Maß senken kann.

Regelmäßig kann dies durch Änderung des Heizverhaltens erfolgen, indem die Raumtemperaturen auf die empfohlenen Temperaturen abgesenkt werden und eine richtige Raumlüftung durchgeführt wird. Weitere Maßnahmen die Heizkosten bzw. den Energieverbrauch zu senken, können Änderungen innerhalb der Unterkunft sein (z.B. abdichten breiter Ritzen an Fenstern und Türen mit selbstklebenden Streifen, anbringen von Dämmplatten oder flexiblen Dämmfolien hinter den Heizungen, Vorhänge/Möbel nicht vor die Heizkörper stellen, Nutzung elektronischer Thermostatventile usw.).

Über die vorgenannten Maßnahmen zur Kostensenkung hinaus hat die leistungsberechtigte Person die Möglichkeit, einen Nachweis darüber zu erbringen, dass in ihrem/seinem Einzelfall die Höhe des Heizenergieverbrauchs nicht in ihrem/seinem Verhalten begründet ist. Als Nachweis kann die leistungsberechtigte Person einen HeizCheck bei co2online gGmbH durchführen. Die Firma co2online bietet unter <https://www.co2online.de/service/energiesparchecks/heizcheck/> eine Überprüfung der Heizkostenabrechnung bzw. Abrechnung des Energielieferanten an. Die Erstellung ist kostenlos. Eine Analyse für folgende Energieträger ist möglich: Erdgas, Fernwärme, Heizöl, Wärmepumpe, Holzpellets, Nachtspeicherheizungen und Flüssiggas. Der HeizCheck trifft

⁶⁵ SG Hildesheim 08.09.2011, S 54 AS 1404/11 ER

Aussagen zum Energieverbrauch des Gebäudes im Vergleich zum Verbrauch vergleichbarer Gebäude und bewertet die Heizkosten des Gebäudes. Im Einzelfall ist sodann zu entscheiden, ob unter Berücksichtigung des Einsparpotentials der Heizverbrauch weiterhin den Richtwert überschreitet.

Für Mieter und Eigentümer in einer Wohnung mit Zentralheizung hat Co2online mit dem smarten HeizCheck ein Tool zur umfassenden Analyse von Heizkosten entwickelt. Mit diesem Tool kann durch einen Vergleich zu den anderen Wohnungen in dem Gebäude angezeigt werden, ob viel oder wenig verbraucht wird. Außerdem werden maßgeschneiderte Spartipps und Beratungsmöglichkeiten vor Ort aufgezeigt.

<https://www.co2online.de/service/energiesparchecks/smarter-heizcheck/>

Die vorgenannten Senkungsmaßnahmen sind einer leistungsberechtigten Person regelmäßig zuzumuten. Ein Wohnungswechsel kommt nur unter besonderen Umständen als letzte Alternative in Betracht.

9.9 Aufforderung zur Senkung der Heizkosten (Kostensenkungsverfahren)

Die leistungsberechtigte Person ist schriftlich darüber zu belehren, dass die Heizkosten unangemessen und diese zu senken sind. Weiterhin ist darüber zu informieren, dass bei gleich bleibenden Verhältnissen nach Ablauf der Frist eine künftige Übernahme von unangemessenen Nachforderungen aus der Heizkostenabrechnung regelmäßig nicht möglich ist. Als Frist zur Senkung der Heizkosten ist in der Regel der Zeitraum bis zur nächsten Heizkostenabrechnung zu veranschlagen. Regelmäßig sind dies 12 Monate.

9.9.1 Bei vorhandenem Energieausweis

In Fällen, in denen das bewohnte Haus über einen Energieausweis verfügt, ist die leistungsberechtigte Person mit dem als Anlage 5b beigefügtem Musterschreiben „Aufforderung zur Senkung HK bei vorhandenem Energieausweis.dot“ schriftlich aufzufordern, innerhalb einer angemessenen Frist, die Heizkosten auf den im Energieausweis ausgewiesenen Endenergiebedarfs- bzw. Endenergieverbrauchs- bzw. Energieverbrauchskennwertes (Angabe je Art des Energieausweises) zu senken.

9.9.2 Bei nicht vorhandenem Energieausweis

Verfügt das bewohnte Haus nicht über einen Energieausweis, ist die leistungsberechtigte Person mit dem als Anlage 5a beigefügten Musterschreiben „Aufforderung Senkung HK.dot“ schriftlich aufzufordern, innerhalb einer angemessenen Frist, die Heizkosten auf das abstrakt angemessene Maß zu senken.

9.10 Absenkung der Aufwendungen auf die angemessenen Kosten

Nach Ablauf der Frist ist zu prüfen, ob die Heizkosten im Rahmen der Leistungsberechnung auf das angemessene Maß zu senken sind. Eine Übernahme der tatsächlichen Kosten setzt ausreichende Bemühungen voraus. Als Nachweis, dass der hohe Energieverbrauch nicht im Verhalten der leistungsberechtigten Person liegt, sondern baulich bedingt ist, ist die Vorlage des HeizChecks (Ziffer 9.8) ausreichend.

In allen anderen Fällen ist zu prüfen, ob bei einem Wohnungswechsel, insgesamt keine höheren Kosten als bisher anfallen⁶⁶. Hierbei ist ein sog. „Gesamtrichtwert“ aus der Summe des Richtwertes für die Unterkunftskosten nach Ziffer 6.2 ff und den Heizkosten nach Ziffer 9.5.1 zu bilden. Diesem Gesamtrichtwert ist die Summe der tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft und die Heizung gegenüber zu stellen. Ist der Gesamtrichtwert höher als die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, erfolgt keine Absenkung der Kosten, die tatsächlichen Unterkunftskosten und Heizkosten sind weiterhin anzuerkennen. Ist der Gesamtrichtwert geringer als die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, sind im Rahmen der Leistungsberechtigung nur noch die angemessenen Aufwendungen für die Heizung anzuerkennen.

⁶⁶ BSG 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R

9.10.1 Leistungsunterbrechung bei Absenkung der Aufwendungen auf die angemessenen Kosten

In Fällen, in denen nach Leistungseinstellung (z. B. aufgrund von Einkommen) erneut über einen Antrag auf SGB II-Leistungen zu entscheiden ist und in der Vergangenheit bereits ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet oder bereits die Heizkosten auf das angemessene Maß abgesenkt wurden, wird auf die Ausführungen unter Ziffer 6.8.1 verwiesen.

10. Jährliche Heiz- und Betriebskostenabrechnung

10.1 Allgemeines

10.1.1 Formell ordnungsgemäße Abrechnung

Die Abrechnung über die Heiz- und Betriebskosten muss binnen eines Jahres seit dem Ende des Abrechnungszeitraumes dem Mieter der Wohnung zugegangen sein. Erhält der Mieter die Heiz-/Betriebskostenabrechnung später, kann der Vermieter in der Regel eine Nachzahlung nicht mehr verlangen, es sei denn, die Verzögerung ist nicht von ihm zu verantworten. Die Entscheidung hierüber hat der zuständige Mitarbeiter/die zuständige Mitarbeiterin zu treffen.

Für die Überprüfung der Abrechnung kann sich der Mieter 4 – 6 Wochen Zeit lassen⁶⁷. Ein früheres Zahlungsziel ist unbeachtlich⁶⁸. Insgesamt besteht jedoch die Möglichkeit innerhalb von 12 Monaten nach Zugang der Abrechnung Einwendungen zu erheben. Erst nach Klärung der Einwendungen wird die Abrechnung fällig.

10.1.2 Zuständigkeit

Maßgebend für die örtliche und sachliche Zuständigkeit ist, wann der konkrete Bedarf der leistungsberechtigten Person und damit ein konkreter Anlass der Behörde zu handeln entstanden ist. Nicht von Belang ist, für welchen Zeitraum die Nachzahlung geleistet wird.

Aus der Zuordnung des Bedarfs zum Bewilligungszeitraum der Fälligkeit der Nachforderung folgt jedoch nicht, dass auch die Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten nach den Verhältnissen im Fälligkeitsmonat zu beurteilen ist⁶⁹.

Die Rechtslage beurteilt sich nach den tatsächlichen und rechtlichen Verhältnissen des Zeitraums, dem die fragliche Forderung nach ihrer Entstehung im tatsächlichen Sinne zuzuordnen ist. Für eine derartige Auslegung spricht schon die Überlegung, dass die leistungsberechtigte Person allein in diesem Zeitraum die Unterkunfts- und Heizkosten im Sinne seiner Obliegenheit zur Kostensenkung beeinflussen konnte. Bis zur Umsetzung der Kostensenkung steht der leistungsberechtigten Person ein Anspruch nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II zu⁷⁰.

10.1.3 Abgrenzung zu Schulden

Bei gegebener Zuständigkeit ist anschließend zu prüfen, ob die geltend gemachten Beträge Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II sind, oder Mietschulden nach § 22 Abs. 8 SGB II darstellen. Es handelt sich um Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II, wenn die leistungsberechtigte Person die Abrechnung rechtzeitig vorlegt. Dies ist gegeben, wenn innerhalb von 4 – 6 Wochen nach Zugang die Abrechnung vorgelegt wird. Eine Ausnahme hiervon liegt jedoch in dem Fall vor, wenn die leistungsberechtigte Person zum Zeitpunkt der Fälligkeit und des daran anschließenden Zeitraumes durchgängig im Leistungsbezug stand. In diesem Fall ist die Vorlage der Abrechnung Anlass zur Überprüfung nach § 48 SGB X für den Fälligkeitsmonat. Sofern sich aus der Abrechnung Nachzahlungsbeträge ergeben, handelt es sich um Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 SGB II⁷¹.

In anderen Fällen handelt es sich um Schuldverbindlichkeiten, deren Übernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II zu prüfen ist.

⁶⁷ AG Gelsenkirchen-Buer, WuM 94, 549

⁶⁸ LG Frankfurt/M., WuM 90, 271

⁶⁹ BSG 06.04.2011, B 4 AS 12/10 R

⁷⁰ BSG 20.12.2011, B 4 AS 9/11R

⁷¹ BSG 22.03.2010, B 4 AS 62/09 R

10.1.4 Schlussrechnung für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft

Handelt es sich bei der Heiz-/Betriebskostenabrechnung um eine Nachforderung aus einem nicht mehr bestehenden Mietverhältnis und der Auszug aus dieser Wohnung wurde vom kommunalen Träger veranlasst (Erfüllung einer Kostensenkungsobliegenheit) oder der Umzug in die neue Unterkunft erfolgte mit vorheriger Zusicherung des kommunalen Trägers gem. § 22 Abs. 4 SGB II, ist die Betriebskostennachzahlung als Bedarf der sowohl zum Zeitpunkt der Entstehung, als auch zum Zeitpunkt der Fälligkeit im Leistungsbezug stehenden, leistungsberechtigten Personen zuzurechnen⁷²⁷³.

Heiz-/Betriebskostennachforderungen für eine Wohnung, die erst fällig geworden sind, nachdem diese nicht mehr bewohnt wird, und deren tatsächliche Entstehung nicht auf Zeiten der Hilfebedürftigkeit zurückgeht, sind kein anzuerkennender Bedarf für Unterkunft und Heizung⁷⁴.

10.1.5 Getrennte Betrachtung der Betriebs- und Heizkosten

Sofern bei der Betriebs- und Heizkostenabrechnung durch den Vermieter insgesamt eine Nachzahlung verlangt wird, diese sich jedoch bei der getrennten Betrachtung der Betriebskosten und der Heizkosten aus einem Guthaben und einer Nachzahlung ergibt, ist das errechnete Guthaben nicht entsprechend Ziffer 11 zu berücksichtigen, da dieses den Nachzahlungsbetrag insgesamt mindert.

10.2 Betriebskostennachzahlung

Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt, sofern keine Bruttomiete vereinbart ist, jährlich (für 12 Monate). Die abrechnungsfähigen Betriebskostenpositionen sind in der BetrKV und unter Ziffer 2.3 genannt. Um diese auch im Einzelfall abrechnen zu können, müssen diese mietvertraglich vereinbart (benannt) sein.

Der Abrechnungsschlüssel ist ebenfalls mietvertraglich zu vereinbaren. Ist keine Vereinbarung getroffen, erfolgt die Verteilung nach Wohnfläche (§ 556a BGB).

Ein Nebenkostennachzahlungsanspruch besteht nur, wenn die tatsächlichen Aufwendungen in dem Zeitraum, auf den sich die Nachforderung bezieht, gegenüber den bisher vom Leistungsträger bewilligten Leistungen zugunsten der leistungsberechtigten Person differieren, also die bisherigen Leistungen die tatsächlich angefallenen Kosten nicht ausreichend abgedeckt haben⁷⁵ und die leistungsberechtigte Person zum Zeitpunkt der Fälligkeit noch im Sinne des § 7 Abs. 1 leistungsberechtigt ist⁷⁶.

10.2.1 Durchgehender Leistungsbezug innerhalb des Abrechnungszeitraums

Im Rahmen der Prüfung, in welcher Höhe Nachzahlungsbeträge übernommen werden können, ist die Summe der abrechnungsfähigen Betriebskosten mit der Summe der gewährten und fälligen Abschlägen zu vergleichen. Die Differenz ist der Betrag, welcher als Nachzahlung maximal übernommen werden kann.

Gleichzeitig ist zu prüfen, ob die Summe der abgerechneten Betriebskosten und der vereinbarten Kaltmiete (tatsächliche Unterkunfts-kosten) die abstrakt angemessenen Unterkunfts-kosten (Ziffer 6.3) übersteigen.

Liegen die tatsächlichen Unterkunfts-kosten unterhalb der abstrakt angemessenen Unterkunfts-kosten, ist die Betriebskostennachzahlung zu übernehmen.

Liegen die tatsächlichen Unterkunfts-kosten über den abstrakt angemessenen Unterkunfts-kosten, ist wie unter Ziffer 6.4 ff beschrieben zu verfahren.

Sofern die Unterkunfts-kosten während des Zeitraumes der Betriebskostenabrechnung auf das angemessene Maß abgesenkt wurden, sind in dem Zeitraum, in dem eine Absenkung nicht erfolgt ist, die Unterkunfts-kosten in tatsächlicher Höhe zu berücksichtigen⁷⁷.

⁷² BSG 20.12.2011, B 4 AS 9/11 R

⁷³ BSG 30.03.2017, B 14 AS 13/16 R

⁷⁴ BSG 25.06.2015, B 14 AS 40/14 R

⁷⁵ LSG NRW 26.10.2012, L 12 AS 1005/12 B

⁷⁶ LSG NRW 30.03.2012, L 19 AS 388/12 B ER

⁷⁷ BSG 06.04.2011, B 4 AS 12/10 R

Für den Zeitraum, ab dem eine Absenkung auf die seinerzeit abstrakt angemessenen Unterkunfts-kosten erfolgt ist, kommt eine darüber hinausgehende Übernahme der Betriebskostenabrechnung nur bis zur Höhe der nunmehr höheren, abstrakt angemessenen Unterkunfts-kosten in Betracht. Darüber hinaus ist der Antrag auf Übernahme der Betriebskostennachzahlung abzulehnen.

Beispiel: Aufgrund der Betriebskostenabrechnung 2009 wurde im Februar 2010 die leistungsberechtigte Person aufgefordert, die Unterkunfts-kosten auf den gültigen Richtwert zu senken. Bis August 2010 wurden die tatsächlichen Unterkunfts-kosten übernommen. Ab September 2010 wurde auf die angemessenen Unterkunfts-kosten abgesenkt. Im Februar 2011 wird die Betriebskostenabrechnung 2010 vorgelegt. Der Nachzahlungsbetrag ist insgesamt unangemessen. Für den Zeitraum 01.01.2010 bis 31.08.2010 sind die tatsächlichen Unterkunfts-kosten zu berücksichtigen. Nach erfolgter Überprüfung der Betriebskostenabrechnung sind von dem ermittelten Nachzahlungsbetrag für den Gesamtabrechnungszeitraum 8/12 des Betrages zu übernehmen. Für den Zeitraum September bis Dezember ist zu prüfen, ob aufgrund einer Anpassung der Richtwerte nach Ziffer 6.3 weitere Kosten übernommen werden können.

10.2.2 Kein durchgehender Leistungsbezug innerhalb des Abrechnungszeitraums

Im Rahmen der Prüfung, in welcher Höhe Nachzahlungsbeträge übernommen werden können, ist die Summe der abgerechneten Betriebskosten mit der Summe der gewährten und den der in Zeiten des Nichtleistungsbezuges selbst gezahlten und fälligen Abschlägen zu vergleichen.

Die Differenz ist der Betrag, welcher als Nachzahlung maximal übernommen werden kann. Wurden in Zeiten des Nichtleistungsbezuges keine oder geringere als fällige Abschläge gezahlt, ist zu prüfen, inwieweit diese Differenz im Rahmen des § 22 Abs. 8 SGB II übernommen werden kann. Gleichzeitig ist zu prüfen, ob die Summe der abgerechneten Betriebskosten und der vereinbarten Kaltmiete (tatsächliche Unterkunfts-kosten) die abstrakt angemessenen Unterkunfts-kosten (Ziffer 6.3) übersteigt.

Liegen die tatsächlichen Unterkunfts-kosten unterhalb der abstrakt angemessenen Unterkunfts-kosten, ist die Betriebskostennachzahlung zu übernehmen.

Liegen die tatsächlichen Unterkunfts-kosten über den abstrakt angemessenen Unterkunfts-kosten, ist wie unter Ziffer 6.4 ff beschrieben zu verfahren.

Sofern die Unterkunfts-kosten während des Zeitraumes der Betriebskostenabrechnung auf das abstrakt angemessene Maß abgesenkt wurden, sind in dem Zeitraum, in dem eine Absenkung nicht erfolgt ist, die Unterkunfts-kosten in tatsächlicher Höhe zu berücksichtigen⁷⁸.

Für den Zeitraum, ab dem eine Absenkung auf die seinerzeit abstrakt angemessenen Unterkunfts-kosten erfolgt ist, kommt eine darüber hinausgehende Übernahme der Betriebskostenabrechnung nur bis zur Höhe der nunmehr höheren, abstrakt angemessenen Unterkunfts-kosten in Betracht. Darüber hinaus ist der Antrag auf Übernahme der Betriebskostennachzahlung abzulehnen.

10.3 Heizkostennachzahlung

10.3.1 Heizkostenabrechnung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung durch den Vermieter

Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt jährlich (für 12 Monate) und ist vom Vermieter nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) abzurechnen. Lediglich bei Untervermietung, 1-FH und 2-FH die auch vom Vermieter bewohnt werden, können warme Betriebskosten über die BetrKV abgerechnet werden.

Im Rahmen der Heizkostenabrechnung werden Kosten für die Heizenergie, als auch Betriebskosten der Heizung abgerechnet. Im Leistungsrecht sind diese beiden Kostenarten differenziert zu betrachten, da anhand des Energieverbrauches die Beurteilung erfolgt inwieweit die Heizkosten innerhalb der abstrakten Angemessenheit liegen (Ziffer 9.5.2). Die Betriebskosten für die Heizung sind in voller Höhe den Heizkosten zuzuordnen.

⁷⁸ BSG 06.04.2011, B 4 AS 12/10 R

10.3.2 Heizkostenabrechnung durch den Energieversorger

Erfolgt die Lieferung von Heizenergie durch ein Versorgungsunternehmen, erfolgt die Abrechnung der verbrauchten Energie ebenfalls jährlich.

Im Rahmen der Abrechnung werden die Kosten für die verbrauchte Heizenergie, als auch verbrauchsunabhängige Kosten (z. B. Grundpreis) abgerechnet. Im Leistungsrecht sind diese beiden Kostenarten differenziert zu betrachten, da anhand des Energieverbrauches die Beurteilung erfolgt inwieweit die Heizkosten innerhalb der abstrakten Angemessenheit liegen (Ziffer 9.5.2). Die verbrauchsunabhängigen Kosten sind in voller Höhe den Heizkosten zuzuordnen.

10.3.3 Angemessenheitsprüfung der Jahresrechnung für die Heizung

Bei der Heizkostennachzahlung ist zunächst die Angemessenheit der tatsächlich verbrauchten Heizenergie entsprechend Ziffer 9.5.2 zu prüfen. Liegt der tatsächliche Heizenergieverbrauch unterhalb des abstrakt angemessenen Heizenergieverbrauchs sind die tatsächlichen Kosten zu übernehmen.

Übersteigt der der Heizkostennachzahlung zugrunde liegende Energieverbrauch den abstrakt angemessenen Heizenergieverbrauch, ist wie unter Ziffer 9.7 beschrieben zu verfahren.

10.3.3.1 Abrechnung nach erfolgtem Kostensenkungsverfahren

Sofern die Heizkosten während des Zeitraumes der Heizkostenabrechnung auf das angemessene Maß abgesenkt wurden, sind in dem Zeitraum, in dem eine Absenkung nicht erfolgt ist, die Heizkosten in tatsächlicher Höhe zu berücksichtigen. Für den Zeitraum, ab dem eine Absenkung auf die seinerzeit abstrakt angemessenen Heizkosten erfolgt ist, kommt eine darüber hinausgehende Übernahme der Heizkostennachzahlung nur bis zur Höhe der nunmehr höheren, abstrakt angemessenen Heizkosten bzw. bis zur Höhe des im Energieausweis ausgewiesenen Endenergiebedarfs- bzw. Endenergieverbrauchs- bzw. Energieverbrauchskennwertes (Angabe je Art des Energieausweises) in Betracht.

Beispiel: Aufgrund der Jahresabrechnung 2009 wurde im Februar 2010 die leistungsberechtigte Person aufgefordert, die Heizkosten auf den Richtwert von 10.050 kWh/Jahr ($201 \text{ kWh/m}^2 \times 50 \text{ m}^2$) zu senken. Bis August 2010 wurden die tatsächlich fälligen Abschläge in Höhe von 90,00 € übernommen. Ab September 2010 wurden die Abschläge auf den angemessenen Betrag von 61,67 € (angemessene kWh/Jahr x Kosten je Energieeinheit / 12 Monate) gesenkt. Im Februar 2011 wird die Jahresabrechnung 2010 vorgelegt. Hiernach wurden 12.000 kWh/Jahr zu einem Gesamtpreis von 1.200,00 € verbraucht. Der Nachzahlungsbetrag beläuft sich auf 215,32 €. Der Heizkostenverbrauch ist insgesamt unangemessen. Für den Zeitraum 01.01.2010 bis 31.08.2010 sind die tatsächlichen Heizkosten zu berücksichtigen ($12.000 \text{ kWh} / 12 \text{ Monate} \times 8 = 8.000 \text{ kWh}$, $1.200,00 \text{ €} / 12.000 \text{ kWh} = 0,10 \text{ €}$, $8.000 \text{ kWh} \times 0,10 \text{ €} = 800,00 \text{ €}$) Von den tatsächlichen Heizkosten sind die bereits gewährten Heizkosten abzuziehen, so dass ein Nachzahlungsbetrag in Höhe von 80,00 € verbleibt ($800,00 \text{ €} - 720,00 \text{ €} (8 \times 91,00)$) Für den Zeitraum 01.08.2010 – 31.12.2010 können lediglich die angemessenen Heizkosten berücksichtigt werden ($10.050 \text{ kWh} / 12 \text{ Monate} \times 4 \text{ Monate} = 3.350 \text{ kWh}$, $3.350 \text{ kWh} \times 0,10 \text{ €} = 335,00 \text{ €}$). Von den angemessenen Heizkosten sind die bereits gewährten Heizkosten abzuziehen, so dass ein Nachzahlungsbetrag in Höhe von 88,32 € verbleibt ($335,00 \text{ €} - 246,68 \text{ €} (4 \times 61,67 \text{ €})$). Insgesamt können somit 168,32 € an Heizkostennachzahlung gewährt werden.

Bei darüber hinausgehenden Heizkosten und bei Nachzahlungsverlangen, die sich aus nicht gezahlten Abschlägen ergeben, ist zu prüfen, ob eine drohende Notlage nach § 22 Abs. 8 SGB II vorliegt. Die Möglichkeit einer darlehensweisen Gewährung ist zu prüfen. Hierzu wird auf die Geschäftsanweisung des Kommunalen Trägers für die Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage nach § 22 Abs. 8 SGB II verwiesen.

10.3.3.2 Berechnung der Vorauszahlung nach erfolgten Kostensenkungsverfahren

Die zukünftig monatlich fällige angemessene Vorauszahlung bei unangemessen hohen Heizkosten und durchgeführtem Kostensenkungsverfahren ist wie folgt zu berechnen:

Die jährlich abstrakt angemessenen Energieeinheiten (rechte Spalte Heizspiegel bzw. sofern ein Energieausweis vorliegt und auf diesen Wert abgesenkt wird, der Endenergiebedarfs- bzw. Endenergieverbrauchs- bzw. Energieverbrauchskennwert), sind mit den Kosten je Energieeinheit zu multiplizieren. Ggf. sind zu den so ermittelten Heizkosten noch die jährlichen Warmwasseranteile zu addieren. Die Gesamtsumme ist durch die Anzahl der bis zur nächsten Jahresabrechnung fälligen Abschläge/Vorauszahlungen zu dividieren.

11. Heizkosten- / Betriebskostenguthaben bzw. Rückzahlungen

Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben insoweit außer Betracht (§ 22 Abs. 3 SGB II).

Durch die Gesetzesänderung ist künftig der Betrag der Gutschrift/Rückzahlung anrechnungsfrei, der sich auf Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Bedarfe für Unterkunft und Heizung bezieht, welche durch die leistungsberechtigte Person aus eigenen Mitteln erbracht wurden. Sofern das berücksichtigungsfähige Guthaben die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung des Folgemonats übersteigt, ist der verbleibende Betrag in den anschließenden Monaten bedarfsmindernd zu berücksichtigen.

11.1 Guthaben bzw. Rückzahlungen aus Zeiten des Nichtleistungsbezuges

Eine Betriebskostenerstattung ist auch dann als Einkommen auf den Unterkunftsbedarf anzurechnen, wenn sie aus Zeiten stammt, in denen die (nunmehr) leistungsberechtigte Person keine Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II bezogen hatte⁷⁹.

12. Zusammenarbeit mit dem Mieterbund Leinetal und dem Mieterverein Hildesheim e.V. (Mietervereinigungen)

Nach § 2 Abs. 1 Satz 1 SGB II müssen leistungsberechtigte Personen alle Möglichkeiten zur Verringerung der Hilfebedürftigkeit ausschöpfen, so dass sie grundsätzlich gehalten sind, z. B. fehlerhafte Nebenkostenabrechnungen auch dann nicht anzuerkennen, wenn dies zu einem gewissen Konflikt mit dem Vermieter führt. So begründet z. B. eine Nebenkostenabrechnung nur dann einen Nachzahlungsanspruch des Vermieters, wenn sie zivilrechtlich wirksam ist und insb. den Rechnungslegungsanforderungen des § 259 BGB entspricht⁸⁰.

In besonderen Einzelfällen bei derartigen, vorgenannten Fragen zur Höhe der Leistungen für Unterkunft und Heizung (mietrechtlicher Beratungsbedarf) kann die leistungsberechtigte Person eine Beratung bei den Mietervereinigungen in Anspruch nehmen. Hierzu hat der Landkreis Hildesheim mit den o. g. Mietervereinigungen eine entsprechende Vereinbarung (Anlagen 7a und b) geschlossen. Es kann jedoch auch eine Kostenübernahme für eine Beratung bei einer anderen Person/Institution (z. B. Rechtsanwaltskanzlei) erfolgen, sofern sich diese im gleichen Kostenrahmen bewegt wie eine Beratung durch die Mietervereinigungen nach der Vereinbarung.

Die Kosten zur Durchsetzung berechtigter mietrechtlicher Ansprüche sind als sog. Annexkosten als Leistungen für Unterkunft zu berücksichtigen⁸¹ (Ziffer 2.4.3).

⁷⁹ BSG 24.06.2020, B 4 AS 7/20 R

⁸⁰ Berlit in info also 2014, S.60 ff.

⁸¹ BSG 24.11.2011, B 14 AS 15/11, RdNr. 19

12.1 Mietrechtlicher Beratungsbedarf

Ein mietrechtlicher Beratungsbedarf kann insbesondere in folgenden Fällen bejaht werden:

- a) In allen in dieser Geschäftsanweisung ausdrücklich benannten Fällen (z. B. Überprüfung der Betriebskostenabrechnung)
- b) Mietmängel (z. B. Schimmel)
- c) Kündigungen durch den Vermieter oder auch durch den Mieter (z. B. im Falle eines Kostensenkungsverfahrens)
- d) Mieterhöhungen, Verdacht auf Mietwucher
- e) Beratung über den Umfang von Renovierungsleistungen (z. B. Schönheitsreparaturen, Auszugsrenovierung)
- f) Forderung von Schadensersatz durch den Vermieter (z. B. wegen angeblicher Schäden durch den Leistungsberechtigten)
- g) Fragen rund um die Mietkaution
- h) In Zweifelsfällen ist die Frage, ob ein mietrechtlicher Beratungsbedarf vorliegt großzügig auszulegen.

Bei Vorlage eines mietrechtlichen Beratungsbedarfs, erteilt die zuständige Sachbearbeitung den „Beratungsschein und Erklärung der Kostenübernahme für einen Jahresbeitrag einschließlich Aufnahmegebühr“ (Anlage 7a). Die Ausgabe des Beratungsscheins und weitere Angaben hierzu sind in dem „Statistikbogen Jobcenter“ zu erfassen.

Der Beratungsschein ist auf 1 Monat befristet und vor dem Eintreten der leistungsberechtigten Person in den Mieterverein bzw. vor der Beratung durch eine andere Person/Institution auszustellen. In Eilfällen kann die Zustimmung durch die Dienststelle im Voraus mündlich (z.B. telefonisch) erteilt und im Anschluss schriftlich bestätigt werden.

Wird eine Beratung im Rahmen der Mitgliedschaft im Mieterverein gewährt, endet die Mitgliedschaft automatisch nach 12 Monaten. Konnte das Anliegen der leistungsberechtigten Person in diesem Zeitraum nicht abschließend bearbeitet werden, kann einer Verlängerung der Mitgliedschaft schriftlich zugestimmt werden (Anlage 7b). Einer Verlängerung kann auch zugestimmt werden, wenn sich zwischenzeitlich ein neuer mietrechtlicher Beratungsbedarf ergeben hat.

13. Nachweise durch die leistungsberechtigte Person, Dokumentationspflichten und Qualitätssicherung

13.1 Nachweise durch die leistungsberechtigte Person

Die leistungsberechtigte Person hat mehrere Möglichkeiten, um die Angaben zu den Kosten der Unterkunft und Heizung in genügender Weise nachzuweisen. Es können z.B. der Mietvertrag und weitere Unterlagen (z. B. Kontoauszüge, Abrechnungen der Energieversorger) vorgelegt werden. Eine Schwärzung der zum Beleg der Kosten der Unterkunft nicht erforderlichen Angaben auf den Nachweisen ist zulässig⁸². Auf diese Möglichkeit ist der Kunde auch hinzuweisen.

Die Bebringung einer Mietbescheinigung ist eine weitere Möglichkeit, die Kosten für die Unterkunft nachzuweisen. Allerdings kann es der leistungsberechtigten Person daran gelegen sein, dass der Vermieter von der Tatsache des Sozialleistungsbezuges keine Kenntnis erlangt. Solange er die erforderlichen Angaben auch durch die Vorlage anderer Unterlagen nachweisen kann, ist es unzulässig, zusätzlich auf der Vorlage einer Mietbescheinigung zu bestehen.

Gleiches gilt grundsätzlich bei einem Weiterbewilligungsantrag(WBA). Sofern jedoch die leistungsberechtigte Person im WBA angibt, dass sich keine Änderungen ergeben haben, ist kein weiterer Nachweis hierzu erforderlich.

Macht die leistungsberechtigte Person einen Unterkunftsbedarf aus einem Untermietverhältnis geltend können z.B. der Untermietvertrag und weitere Unterlagen (z. B. Kontoauszüge) Nach-

⁸² Urteil BSG vom 19.02.2009 (Az. B 4 AS 10/08)

weise vorgelegt werden. Eine Schwärzung der zum Beleg der Kosten der Unterkunft nicht erforderlichen Angaben auf den Nachweisen ist zulässig⁸³. Auf diese Möglichkeit ist der Kunde auch hinzuweisen. Der dazugehörige Hauptmietvertrag kann nur eingefordert werden, wenn dieser Bestandteil des Untermietvertrages ist.

Allerdings ist auch ohne konkreten Verdacht des Leistungsmissbrauchs ein Leistungsempfänger im Rahmen der Mitwirkungspflichten gem. [§§ 60 ff. SGB I](#) verpflichtet, bei jeder Leistungsbeantragung die Kontoauszüge der letzten drei Monate vorzulegen. Ein Kontoauszug ist ein Beweismittel i.S. des [§ 60 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 SGB I](#) und der Vorlagepflicht steht § 65 SGB II nicht entgegen.⁷³ Sofern jedoch durch die vorgelegten Nachweise oder bei Nichterbringung weiterer Unterlagen der begründete Verdacht besteht, dass Angaben unrichtig, unvollständig oder nicht plausibel sind, können stärker beeinträchtigende Nachweise angefordert werden.

Sofern der Landkreis Hildesheim einer leistungsberechtigten Person bei einem Rechtskreiswechsel AsylbLG – SGB II eine Unterkunft, welche bislang im Rahmen des Leistungsbezuges nach dem AsylbLG zur Verfügung gestellt wurde, zunächst weiter zur Bewohnung bereitstellt, ist als Nachweis zur Höhe der für diese Bereitstellung entstehenden Kosten die Vorlage des vollständig ausgefüllten Vordruckes „Mitteilung Höhe Sachleistung“ (Anlage 9b) ggü. dem Jobcenter Hildesheim als zahlungsbegründender Nachweis ausreichend.

13.2 Dokumentationspflichten

Als Nachweis für die leistungsrelevanten Angaben für die Bedarfe für Unterkunft- und Heizung sind folgende Unterlagen als Kopie in die Leistungsakte aufzunehmen:

- Mietvertrag, insbesondere Angaben zur vereinbarten Kaltmiete, Betriebskosten (sh. Ziffer 2.3) sowie Regelungen zur Mietkaution, Wohnungsrenovierung, und ggf. weitere Kosten aus dem Mietverhältnis (sh. Ziffer 2.4) sowie im Einzelfall weitere vereinbarte leistungsrelevante Bestandteile des Mietvertrages. Liegt kein schriftlicher Mietvertrag vor, ist die Mietbescheinigung (Anlage 2a) als Nachweis zur Akte zu nehmen,
- ggf Energieausweis (sh. Ziffer 6.2.1),
- Heizungs- und Betriebskostenabrechnungen (Jahres- und Schlussrechnungen) (sh. Ziffer 10),
- bei Wohnungseigentum der Nachweis zu Zins- und Tilgungszahlungen, die Bescheide über Wasser/Abwasser, Grundsteuer usw. (sh. Ziffer 4.1),
- sowie - im Bedarfsfall – die „Mitteilung Höhe Sachleistung“ (Anlage 9b), die Einverständniserklärung zur Weitergabe von Daten des Amtes für Migration und Integration (Anlage 9c) sowie die Abtretungserklärung (Anlage 9e)

Daten von nichtleistungsberechtigten Personen in diesen Unterlagen sind zu schwärzen. Originale sind zurückzugeben.

Bei Nachweisen zu Heizungs- und Betriebskostenabschlägen ist lediglich im Antrag zu vermerken, dass ein Nachweis vorgelegen hat und die Beträge richtig angegeben wurden.

Der Landkreis Hildesheim, Amt für Migration und Integration, erfasst die Daten zu den Aufwendungen, welche jobcenterseitig als Sachleistung gewährt werden (siehe Ziffer 3.5) vollständig und nachvollziehbar in der „Tabelle Sachleistung KdU“ (siehe Anlage 9a), fertigt hieraus bei Bedarf die „Mitteilung Höhe Sachleistung“ (Anlage 9b), die Einverständniserklärung zur Weitergabe von Daten des Amtes für Migration und Integration (Anlage 9c) sowie die Abtretungserklärung (Anlage 9e) und stellt diese Unterlagen dem Jobcenter Hildesheim zeitnah zur Verfügung. Sämtliche Unterlagen (z.B. Hauptvertrag, Versorgungsverträge mit Stromversorgern, Rechnungen zu Heizstoffen, usw.), welche die Höhe der geltend gemachten Aufwendungen zu den bereitgestellten Unterkünften belegen, sind vollständig und nachvollziehbar zu Prüfzwecken durch das Amt für Migration und Integration aufzubewahren.

Sofern dem Landkreis Hildesheim, Amt für Migration und Integration, oder dem Jobcenter Hildesheim Änderungen z.B.

⁸³ Urteil BSG vom 19.02.2009 (Az. B 4 AS 10/08)

- zu der Anzahl der in der o.g. Unterkunft lebenden Personen oder ein Wohnungswechsel zu den in der o.g. Unterkunft lebenden Personen bekannt werden oder
- diese untergebrachten Personen nicht mehr auf Leistungen nach dem SGB II angewiesen sind,

bekannt werden, findet zeitnah ein Informationsaustausch hierüber untereinander statt, damit entsprechende Korrekturen zu der gewährten Sachleistung kurzfristig vorgenommen werden können.

13.3 Qualitätssicherung

Zur Sicherstellung der korrekten Buchung der kommunalen Leistungen, insbesondere der Leistungen für Unterkunft und Heizung in den IT-Verfahren der BA ALLEGRO und ERP sind qualitätssichernde Maßnahmen und Instrumente zur Fachaufsicht und zur Fehlervermeidung zu implementieren und nachzuhalten. Im Rahmen des „Dialog Kommunal“ ist regelmäßig und umfassend darüber zu berichten.

14. Vereinfachtes Verfahren für den Zugang zu sozialer Sicherung aus Anlass der COVID-19-Pandemie nach § 67 SGB II sowie weiterer Regelungen in diesem Zusammenhang

Gem. § 67 Abs. 1 SGB II werden Leistungen für Bewilligungszeiträume, die in der Zeit vom 01.03.2020 bis 31.03.2022 beginnen, nach den Maßgaben der Absätze 2 bis 4 des § 67 SGB II erbracht. Der Tatbestand dieser Regelung setzt also den Beginn eines neuen Bewilligungszeitraumes voraus. Bedingt durch die Tatsache, dass diese Übergangsregelung durch die zwischenzeitlichen Verlängerungen bereits seit einem längeren Zeitraum gilt, kommt diese somit auch bei Entscheidungen zu Bestandskunden zum Tragen, wenn ein neuer (Weiter-) Bewilligungszeitraum in dem gesamten Gültigkeitszeitraum dieser Sonderregelung zu bescheiden ist. Auch das LSG Niedersachsen/Bremen hat in seinem Beschluss vom 29.09.2020⁸⁴ ausgeführt, dass eine Ursächlichkeit zwischen dem Eintritt der Hilfebedürftigkeit und der epidemischen Lage nicht erforderlich ist. Die tatsächlichen Kosten der Unterkunft sind somit grundsätzlich aufgrund der Regelung in § 67 Abs. 3 S. 1 SGB II für den Zeitraum der Gültigkeit dieser Sonderregelung in die Hilfeberechnung einzustellen. Bei unangemessenen Kosten der Unterkunft ist der Textbaustein Anlage 3I jeweils im Freitext zu den Bewilligungsbescheiden in den Zeitraum der Gesamtgültigkeitsdauer der Sonderregelung nach § 67 Abs. 3 SGB II aufzunehmen. Kostensenkungsverfahren nach § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II schließen sich erst an den Zeitraum an, die nach der letzten (Weiter-)Bewilligung nach dieser Sonderregelung stattfinden.

Eine Kostenhöhenbegrenzung bei unangemessener Kosten der Unterkunft sieht § 67 Abs. 3 S. 3 SGB II lediglich in den Fällen vor, in denen vor dem 01.03.2020 bereits eine Absenkung auf angemessenen Kosten als Bedarf vorgenommen wurde.

In **Fällen, in denen die Kosten der Unterkunft bereits abgesenkt wurden**, ergibt sich grundsätzlich keine Änderung. Hiervon ausgenommen sind die Fälle, in denen aufgrund von Änderungen in den persönlichen Verhältnissen (etwa Krankheit/Behinderung, Änderung der Personenzahl, Umgangsrecht) z. B. ein abweichender Wohnflächenbedarf zu berücksichtigen ist und eine Neubewertung erforderlich wird. Aufgrund der jährlichen Anpassung der Richtwerte zur Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten und der Heizkosten ist in der Hilfeberechnung der eingestellte Angemessenheitsbetrag aus der Tabelle zu Ziffer 6.3 und ggfls. zu den Heizkosten aus den Tabellen zu Ziffer 9.5.1 und 9.5.2 anzupassen.

In **Fällen, in denen das Senkungsverfahren vor dem 01.03.2020 begonnen hat, aber noch keine abschließende Prüfung zur Absenkung der Kosten der Unterkunft nach Ziffer 6.8 erfolgt ist**, gilt hier der Umkehrschluss aus der Regelung in § 67 Abs. 3 S. 3 SGB II. Es werden weiterhin die

⁸⁴ Az. L 11 AS 508/20 B ER (m.w.N.)

tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bis zum Ende des Bewilligungszeitraumes anerkannt, der noch innerhalb des Gültigkeitszeitraumes der o.g. Sonderregelung beschieden wurde. Der Textbaustein Anlage 3I ist jeweils im Freitext zu den Bewilligungsbescheiden in den Zeitraum der Gesamtgültigkeitsdauer der Sonderregelung nach § 67 Abs. 3 SGB II aufzunehmen. Erst im Anschluss daran erfolgt ein erneutes Senkungsverfahren.

In Bezug auf die **Erteilung einer Zusicherung nach § 22 Abs. 4, 5 und 6 SGB II** wird eine Beschränkung der Maßgabe aus § 67 Abs. 3 SGB II nur auf die Regelung in § 22 Abs. 1 SGB II zumindest in der Kommentierung⁸⁵ gesehen. Auch das Schleswig-Holsteinische Landessozialgericht⁸⁶ hat klargestellt, dass „§ 67 SGB II ein vorübergehendes Sonderrecht schafft, das eine ganze Reihe zentraler Vorschriften des SGB II außer Kraft gesetzt bzw. modifiziert hat und dementsprechend zu diesen Vorschriften in einem sachlichen Zusammenhang steht (vgl. Groth in: Schlegel/Voelzke, jurisPK – SGB II, Stand 2020, § 67 Rn. 6). Die Vorschrift dient dagegen nicht dazu, die allgemeinen Grundsätze des Grundsicherungsrechts krisenbedingt – im Sinne eines Sonderrechts der Pandemie – außer Kraft zu setzen (so auch LSG Niedersachsen – Bremen, Beschluss vom 22. September 2020 – L 11 AS 415/20 B ER –, juris). Modifiziert bzw. vorübergehend außer Kraft gesetzt werden sollen nur die explizit in § 67 SGB II genannten Vorschriften. § 67 Abs. 3 Satz 1 verweist ausschließlich auf § 22 Abs. 1 (Satz 1) SGB II und nicht ... auf § 22 Abs. 4 SGB II.“ Eine Verfestigung der Rechtsprechung bundesweit hierzu bildet sich momentan nicht ab. Daher sind bei der Entscheidungen über die Erteilung einer Zusicherung nach § 22 Abs. 4, 5 oder 6 SGB II die bisherigen Regelungen der entsprechenden Geschäftsanweisungen - mit Ausnahmen der o.g. Einschränkungen aus § 67 Abs. 3 S. 3 SGB II - weiter anzuwenden und bei der Prüfung der Erforderlichkeit des Umzuges und damit auch zum Einzug in die beabsichtigte Wohnung ist weiterhin grundsätzlich der entsprechende Richtwert zu berücksichtigen. Hierbei wurde diesseitig auch berücksichtigt, dass leistungsberechtigte Personen grundsätzlich vor einem beabsichtigten Umzug, die Erteilung einer Zusicherung zur Anmietung anfragen. Sofern eine Ablehnung erfolgt, hat der Kunde dann weiter die Möglichkeit angemessenen Wohnraum zu suchen. Dass eine Wohnungssuche bedingt durch die Auswirkungen der Pandemie deutlich erschwert ist, ist dem allgemeinen Geschehen auf dem Wohnungsmarkt nach hiesigem Kenntnisstand nicht zu entnehmen.

Da bedingt durch die weiteren Verlängerungen der Frist in § 67 SGB II sich die Rechtsprechung hierzu weiter entwickeln wird, bitte ich im Vorfeld zu beabsichtigten Ablehnungen der Zusicherung, die Vorgänge hier zur gemeinsamen Abstimmungen vorzulegen. Hierzu sind zuvor sämtliche Regelungen im Hinblick auf die konkrete Angemessenheitsprüfung (z.B. besondere Wohnraumbedarf aufgrund von Behinderung, Krankheit, Umgangsrecht usw.) durchzuführen und zu dokumentieren.

Sofern die leistungsberechtigte Person trotz Ablehnung der Zusicherung dennoch die Anmietung der in Aussicht genommenen Wohnung vornimmt, sind die laufenden Kosten der Unterkunft gem. § 67 Abs. 1 S. 1 SGB II in die Hilfeberechnung einzustellen. Der Textbaustein Anlage 3I ist jeweils im Freitext zu den Bewilligungsbescheiden in den Zeitraum der Gesamtgültigkeitsdauer der Sonderregelung nach § 67 Abs. 3 SGB II aufzunehmen. Ein Senkungsverfahren schließt sich bei weiterer Hilfebedürftigkeit erst nach Ende des (Weiter-)Bewilligungszeitraumes an, der noch innerhalb des Gültigkeitszeitraumes der o.g. Sonderregelung beschieden wurde. Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können jedoch nicht übernommen werden.

Zu den Regelungen aus den Geschäftsanweisungen des Landkreises Hildesheim aus Anlass der Corona-Pandemie zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II sowie für die nicht

⁸⁵ Münder/Geiger, SGB II - Grundsicherung für Arbeitsuchende, 7. Auflage 2021 zu § 67 SGB II (dort u.a in Bezug auf die Regelung zu § 22 Abs. 5 SGB II)

⁸⁶ Beschluss vom 11.11.2020 zu den dortigen Az. L 6 AS 153/20 B ER und L 6 AS 356/20 B PKH

vom Regelbedarf nach § 20 SGB II umfassten Bedarfe nach § 24 Abs. 3 Nr. 1 und 2 SGB II vom 30.03.2020 und 22.06.2020, welche weiterhin Gültigkeit haben, verweise ich auf die Anlage 11 „Weitere Regelungsbedarfe aus Anlass der Corona-Pandemie zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II sowie für die nicht vom Regelbedarf nach § 20 SGB II umfassten Bedarfe nach § 24 Abs. 3 Nr. 1 und 2 SGB II“.

Bei **vorläufigen Bewilligungen** nach § 41a Abs. 1 S. 1 SGB II erfolgen nach § 67 Abs. 4 SGB II abschließende Entscheidungen über die vorläufige Hilfestellung nur auf Antrag. Bei **wesentlichen Änderungen** in den Verhältnissen, die nicht das prognostizierte Einkommen betreffen (z.B. Einzug eines Partners in die Bedarfsgemeinschaft, durch den Umzug einer Person zurück zu den Eltern oder in eine andere Wohnung mit Wegfall oder Verringerung der Unterkunftskosten oder andere, nicht vorhersehbare Einkünfte, wie z. B. der Erhalt einer Steuererstattung, Neben-/Heizkostenguthaben oder einer Erbschaft, die zum Zeitpunkt der Entscheidung noch nicht bekannt war), ist diese - auch rückwirkend nach § 48 Absatz 1 Satz 2 SGB X zu berücksichtigen.⁸⁷

15. Inkrafttreten und Schlussbestimmungen

Diese Geschäftsanweisung tritt zum 01.01.2022 in Kraft. Die bisherigen Geschäftsanweisung des Kommunalen Trägers zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 - 3 SGB II, insbesondere die mit Stand vom 01.07.2021, treten außer Kraft. Die Regelungen der Geschäftsanweisungen des Landkreises Hildesheim aus Anlass der Corona-Pandemie zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II sowie für die nicht vom Regelbedarf nach § 20 SGB II umfassten Bedarfe nach § 24 Abs. 3 Nr. 1 und 2 SGB II vom 30.03.2020 und 22.06.2020 werden aufgehoben, soweit sie nicht nach der Regelung zu Nr. 14 weiterhin Gültigkeit haben.

Sollten einzelne Bestimmungen der Geschäftsanweisung nichtig oder unwirksam sein, so bleibt die Geschäftsanweisung im Übrigen wirksam. Die nichtige oder unwirksame Klausel soll in diesem Fall unter Anwendung der allgemeinen Auslegungsgrundsätze möglichst dem Sinn und Zweck dieser Geschäftsanweisung nächstliegend unter Beachtung der Nichtigkeits- und Unwirksamkeitsgründe angepasst werden.

⁸⁷ DLT-Information 24.08.2020 mit Verweis auf Prüfvermerk des BMAS sowie Mitteilung der RD (E-Mail vom 16.09.2020)

16. Änderungsverzeichnis

Gültig ab	Wesentliche Änderung
01.01.2009	- Ersterstellung
01.07.2009	- Korrektur Richtwerte Unterkunftskosten für die Region II
01.02.2010	- Anpassung Richtwerte Unterkunftskosten - Neuregelung Angemessenheit der Heizkosten (Bundesweiter Heizspiegel 2009)
01.07.2010	- Anpassung Richtwerte Unterkunftskosten - Regelung zum überörtlichen Wohnungswechsel - Anpassung Richtwerte Heizkosten (Bundesweiter Heizspiegel 2010)
01.05.2011	- Anpassung Richtwerte Unterkunftskosten - Regelung zu Instandhaltung und Reparatur selbst bewohntes Wohneigentum (ges. Neuregelung zum 01.01.2011) - Bemessung angemessene Wohnungsgröße anhand der Bedarfsgemeinschaft - Regelung keine Wirtschaftlichkeitsprüfung nach Absatz 1 Satz 4 - Regelung zu Warmwasserbereitung (ges. Neuregelung zum 01.01.2011) - Regelung zu Mietverhältnisse zwischen Verwandten, Kindertagespflege
01.07.2011	- Ergänzende Ausführungen zu Mietverhältnissen, besondere Wohnformen, Wohnraumbedarf u.ä. - Klarstellungen zu Heizkosten - Regelung zum Heizbeihilfezeitraum (Abkehr von der Heizperiode Oktober – April)
01.02.2012	- Anpassung Richtwerte Heizkosten (kommunaler Heizspiegel 2011) - Neuregelung zu Haushaltsenergie und Kochfeuerung und abstrakte Angemessenheit der Heizkosten - Ergänzungen zur Heiz- und Betriebskostenabrechnung
01.07.2012	- Anpassung Richtwerte Unterkunftskosten - Ergänzung zu Aufwendungen für selbst bewohntes Wohneigentum - Ergänzung zur Gewährung von lagerbaren Brennstoffen
01.01.2013	- Ergänzung zu Instandhaltung und Reparatur selbst bewohntes Wohneigentum - Neuregelung Wohnraummehrbedarf bei Alleinerziehung (Abkehr von der pauschalen Erhöhung) - Anpassung Richtwerte Heizkosten - Anpassung Gewährung von lagerbaren Brennstoffen
01.07.2013	- Anpassung Richtwerte Unterkunftskosten - Ergänzung zu Gründen der Unzumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen - Regelung zu Kleinreparaturen und Abschlagszahlungen für Heizkosten
01.01.2014	- Anpassung Richtwerte Heizkosten
01.07.2014	- Anpassung Richtwerte Unterkunftskosten - Anpassung Zuschlag energetische Sanierung - Anpassung umlagefähige Betriebskosten (Rauchwarnmelder) - Vereinbarung Zusammenarbeit Mietervereinigungen
01.01.2015	- Anpassung Richtwerte Heizkosten - Regelung zu Betriebsstrom Heizung - Anpassung/Konkretisierung Kindertagespflege, temporäre Bedarfsgemeinschaft und Wohnungswechsel

01.07.2015	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Richtwerte Unterkunfts-kosten - Regelung zu Dokumentationspflichten/Mindeststandard - Anpassung und Klarstellung zu Mietverhältnis zwischen Verwandten, Wohnflächenmehrbedarf
01.01.2016	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Richtwerte Heizkosten - Regelung zur Ermittlung der monatlichen Bedarfe bei Eigenheim - Regelung zu Anwendung Heizspiegel bei Einzelheizung und bei Energieträgern die nicht im Heizspiegel genannt sind - Anpassung Kostensenkungsverfahren Heizkosten (Frist 12 Monate und Prüfung Bruttowarmmiete))
01.08.2016	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung an Gesetzesänderung (Wohnungswechsel, Betriebskostenguthaben) - Anpassung Richtwerte Unterkunfts-kosten - Regelung zu Gemeinschaftsunterkünften - Anpassung/Konkretisierung Teilmöblierung, Bewirtschaftungsaufwand Eigenheim, Familiennachzug
01.01.2017	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Richtwerte Heizkosten - Regelung zu Angemessenheit bei Wohnsitzregelung nach Aufenthaltsgesetz
01.07.2017	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Richtwerte Unterkunft - Anpassung Ermittlung Wohnflächenmehrbedarf bei temporärer Bedarfsgemeinschaft - Regelung zu Qualitätssicherung
01.01.2018	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Richtwerte Heizkosten - Ergänzung Annexkosten
01.07.2018	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Richtwerte Unterkunfts-kosten - Anpassung zentrale Warmwasserversorgung - Einfügung Nachweise durch die Leistungsberechtigte Person
17.09.2018	<ul style="list-style-type: none"> - Neuregelung Wirtschaftlichkeitsprüfung Umzug
01.01.2019	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Richtwerte Heizkosten
08.05.2019	<ul style="list-style-type: none"> - Regelung zu Nutzungsentgelte/besondere Wohnform
01.07.2019	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Richtwerte Unterkunfts-kosten - Konkretisierung Untermietverhältnis/Wohngemeinschaft
01.01.2020	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Richtwerte Heizkosten - Konkretisierung Verhältnis zwischen Vermieter, Mieter und Behörde
30.03.2020	<ul style="list-style-type: none"> - Regelungen zur Coronapandemie (§ 67 SGB II)
01.07.2020	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Richtwerte Unterkunfts-kosten
01.01.2021	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Richtwerte Heizkosten - Anpassung Kosten bei Mietkauf
09.04.2021	<ul style="list-style-type: none"> - Aufnahme der gesetzlichen Neuregelung zum vereinfachten Verfahren nach § 67 SGB II
01.07.2021	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Richtwerte Unterkunfts-kosten - Regelung zu Umgangsrecht Wechselmodell - Regelung zu Betriebskostenguthaben aus Zeiten Nichtleistungsbezug - Anpassung/Konkretisierung Zuschlag Schönheitsreparatur, Unterbringung Obdachlosigkeit, Überbelegung NWoSchG